

تقرير تقييم عقاري تفصيلي
لمشروع البلازا 1 الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض

MEFIC | هيفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/06/30

تاريخ المعاينة: 2021/06/22

310167

رمز الايداع

Address: Taqdeer Company for
Assets Valuation | Al andalus Souqs,
Building 3, First Floor, office 2

Email: info@taqdeersa.com
Phone: 920008963

Website: www.taqdeersa.com
@Taqdeersa

محتويات التقرير

اولا: التكلفة

ثانيا: نطاق العمل (المتطلبات العامة لتقرير التقييم)

ثالثا: التنفيذ

رابعا: حالة الملكية والعقود

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا: توفيق النتائج النهائية

تاريخ إصدار التقرير: 2021/08/03

رقم التقرير: 210600232

تقرير تقييم عقاري تفصيلي لمبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا 1)

أولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري سكني (بلازا 1) بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/6/15 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (IVS-2020) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. قد تم التوصل إلى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية) باستخدام طريقتي التكلفة و أسلوب الدخل

تم الأخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم إعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجندات لفيروس (Covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

مبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا 1)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة والمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة الاستثمارية لمبنى البلازا 1 الكائن على القطعة رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 بجي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588م

تقدر بقيمة (38,100,000) ريال سعودي (ثمانية وثلاثون مليون ومائة ألف ريال سعودي)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان



عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد



ثانياً / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

جميع التحليلات والآراء والاستنتاجات تعبر وبكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه.

ب- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم

1437/03/30هـ	1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
1438/4/24هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)

ت- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

ث- تحديد العقار موضوع التقييم

العقار كائن على قطعة الأرض رقم 1303 + 1304 + 1305 + 1306 + 1307 + 1308 مخطط رقم 2917 الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588م

ج- الغرض من التقييم

الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ح- أساس القيمة المستخدمة

وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي:-

البائع والمشتري متحمسان (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) لإتمام الصفقة

- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.
- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
- التمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.
- المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

خ- تاريخ التقييم

تم اعداد التقرير بتاريخ 2021/08/03 م

د- نطاق البحث

اشتملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:-

معاينة عينية (بصرية) لداخل العقار وخارجه، قياس العقار للتأكد من المساحات الداخلية والخارجية، الاطلاع على الهي والعقارات المحيطة والمشاريع العقارية القائمة والقادمة، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار

ذ- طبيعة ومصدر المعلومات

تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزارة العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات واستفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريها، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته، استفسارات المقاولين ومدراء المرافق اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا:-
نسخة من صك الملكية ورخصة البناء والمستكشف الجغرافي للموقع

ز- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا.
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته
- لا توجد اي أعباء مالية أو ديون على العقار

ز- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية لحق الانتفاع وفقا للمعايير الدولية للتقييم (IVS- 2020) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه

س- القيود على الاستخدام أو النشر أو التوزيع

لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية. أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير

ش- تقرير التقييم

التأكيد على ان تقرير التقييم التفصيلي سيعد وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020) وأنه سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

ص- أساليب طريقة التقييم

اسلوب السوق واسلوب الدخل

ض- عملة التقييم

الريال السعودي

ط- الاستدلال على الموقع

تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الأمانة

ظ- صلاحية التقرير

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة

ع- حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

ثالثا/التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020)
خصائص الملكية
القيمة المقدرة بافتراض ان ملكية العقار ملكية حيازة ايجارية لمدة 8 سنوات هجرية تنتهي في 1448/02/01 هـ
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة مبنى تجاري سكني (شقق مفروشة)
تحليل البيانات
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار، بيانات وزارة العدل، العقارات المقارنة.
جمع البيانات
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض
طرق التقييم العقاري
تم استخدام اسلوب السوق وأسلوب الدخل
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة باستخدام طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار.
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها.

رابعا : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	710114022401	1433/04/19	65	1308+1307+1306+1305+1304+1303	4800م
اسم المالك / عبد الله بن إبراهيم عبد الله المسعد					

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1434/13495 بتاريخ 1434/06/27 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية وسيتم تقنين ذلك وعلى مسؤوليته (المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم: ٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١

التاريخ: ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ

وزارة العدل
مكتب العدل الأول بالرياض

كاتب العدل الأول بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٣٠٣ و قطعة الأرض ١٣٠٤ و قطعة الأرض ١٣٠٥ و قطعة الأرض ١٣٠٦ و قطعة الأرض ١٣٠٧ و قطعة الأرض ١٣٠٨ من البلك رقم ٦٥ من المخطط رقم ٢٩١٧ الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها كما التالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٨٠) ثمانون متر

جنوباً: قطعة رقم ١٣٠٩ و ١٣١٠ بطول: (٨٠) ثمانون متر

شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر

غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر

ومساحتها: (٩٥٨٨) تسعة آلاف و خمسمائة و ثمانية و ثمانون متر مربعاً فقط .

والمستند في افرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١٤٠ ، بثمان وقدره ٩٠٠٠٠ وتسعون ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
وزارة العدل
مكتب العدل الأول بالرياض

كاتب العدل
محمد بن عثمان بن عبدالرحمن البصيري

صفحة ١ من 1

صورة من رخصة البناء

رقم الرخصة : ١٤٣٤/١٣٤٩٥
تاريخ الرخصة : ١٤٣٤-٠٦-٢٧
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٧-٠٦-٢٧
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء



رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)

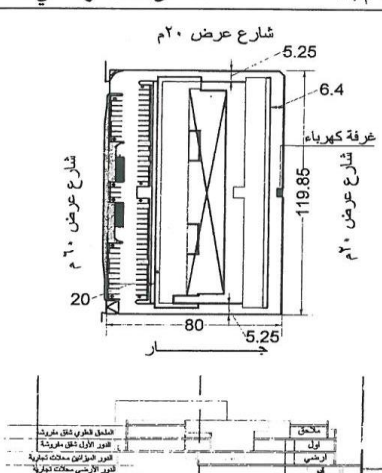
إدارة رخص البناء
رقم الصادر : ١٩٧٥
التاريخ : ١٤٣٦-٠٢-١٨
المرفقات : فوري
الرقم الموحد : ١٤٣٤/٢٢٧٨٠٧
www.alriyadh.gov.sa

اسم المالك : عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد
رقم الإيصال : ١١٠٣٠٣١١٤٠
تاريخه :
رقم الصك : ٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١
تاريخه : ١٤٣٣-٠٤-١٩
رقم القطعة : ١٣٠٨ إلى ١٣٠٣
رقم المخطط التنظيمي : ٢٩١٧
الشوارع : طريق الملك عبد العزيز
رقم العقار :
الحامي : حي الربيع
نوع البناء :
مساحة الأرض : ٢٠٩٥٧٩ م^٢
محيط الأسوار : م / ط
النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠ م	٧٤	٥,٢٥
شرق	شارع ٢٠ م	١١٦,٨٥	٦,٤
جنوب	ق ١٢١٠/١٢٠٩	٨٠	٥,٢٥
غرب	شارع ١٠ م	١١٦,٨٥	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٢١٢٠,٩٠	مواقف
ميزانين	٠	٢٠٢٩,٠٨	تجاري
دور أرضي	١١	١٥٨٤,٥٠	شقق مفروشة
أرضي تجاري	١١	٤٢٣٧,٠٠	تجاري
دور أول	٣٠	٤٢٤٤,١٠	شقق مفروشة
ملاحق علوية	١٠	١٩٨٠,١٣	شقق مفروشة
أسوار	١	٢٢٩,٨٥	خدمات

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية



هذا المسند الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المشروع هو رخصة البناء وأن لخطت المخططات المقدمة على وفق وثق البناء السكني وذلك حسب تسمية وزاد الشواهد البنية والقوية رقم ٨٥٨٥ بتاريخ ١٧-٢-١٤٣٤ هـ. بالزم فوري غرفة كهرباء بأبعاد ٤م*٤م إذا تجاوزت مساحات البناء عن ٢٠٠٠ م^٢.

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العمل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي

رقم الترخيص : ١٤٧٠
رقم المشروع : ٢٠
رمز النظام : ٣٤٠١٦١٣٣٠٦
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ١١٥٦٩ ريال بموجب الإيصال رقم :
ملاحظات :
** نوع البناء مسلح. ١- نوع الرخصة : إصدار رخصة فورية. ٢- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعسائر. ٣- بموجب التكرير المساحي رقم ١٤٣٣/٢٣٤٣١ بتاريخ ٢٨-٤-١٤٣٣ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية. ٤- إرتداد ٢٠م جهة الشارع الرئيسي يستخدم كمواقف. ٥- إرتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع. ٦- القبو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٤م لكل من المدخل والمخرج. ٧- يوجد غرفة كهرباء بالإرتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ٨- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ. ٩- يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تكفل ذلك. ١٠- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة) وتشمل عدد ٣١ شقة مفروشة + عدد ١١ معرض تجاري ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعتمدة. ١١- تفصيل المساحات للقطعة الامامية : (أرضي تجاري ٢٢٣٧ + ميزانين ٢٠٢٩,٠٨ + ملحق علوية ٢٠٢٧,٢٣ + ملحق علوية ٢٠١٣,٧٣) القطعة الخلفية (قبو ٢٠٢٩,٠٨ + أرضي ٢٠٢٩,٠٨ + ملحق علوية ٢٠١٣,٧٣). ١٢- تم تعديل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة من مكتب عبدالله المهنا مخطون - معماريون - مهندسون. ١٣- يعتبر الدور الأول والملاحق وحدة واحدة. ١٤- المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق الملاحظات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستؤكد الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. - - - - -

الختم الرسمي
مدير إدارة الرخص : م/ علي بن أحمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني : م/ سليمان عبد الرحمن الفراج
رئيس قسم الرخص : م/ مشهور محمد العليبي
أي كشط أو شطب يلغى هذه الرخصة. يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقل موضوع التقييم:-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	الرياض	شمالاً	شارع 20م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكي	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الربيع	جنوباً	قطعة 1309 1310+	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
رقم المخطط	2917	شرقاً	شارع 20م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/>	سكي تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
رقم البلوك	65	غرباً	طريق الملك عبد العزیز	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	اخرى	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني حالة المبني <input type="checkbox"/> رديء <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز											
اسم أقرب شارع تجاري						طريق الملك عبد العزيز					

وصف العقل وتشطيبات العقل موضوع التقييم

العقار عباره عن كمباوند سكني تجاري كائن على قطع اراضي رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 مخطط 2917 بلك رقم 65 بحي الربيع بمدينة الرياض

المبنى يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وملحق علوي

المبنى يتكون من معارض تجارية وشقق سكنية من استديو و15 شقة من غرفة وصالة و22 شقة من غرفتين نوم وصالة و11 دوبلكس من غرفتين وصالة و1 دوبلكس من 3 غرف وصالة

يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات.

يتوفر مسبح ونادي رياضي وغرفة ألعاب أطفال وكافي شوب ومواقف سيارات.

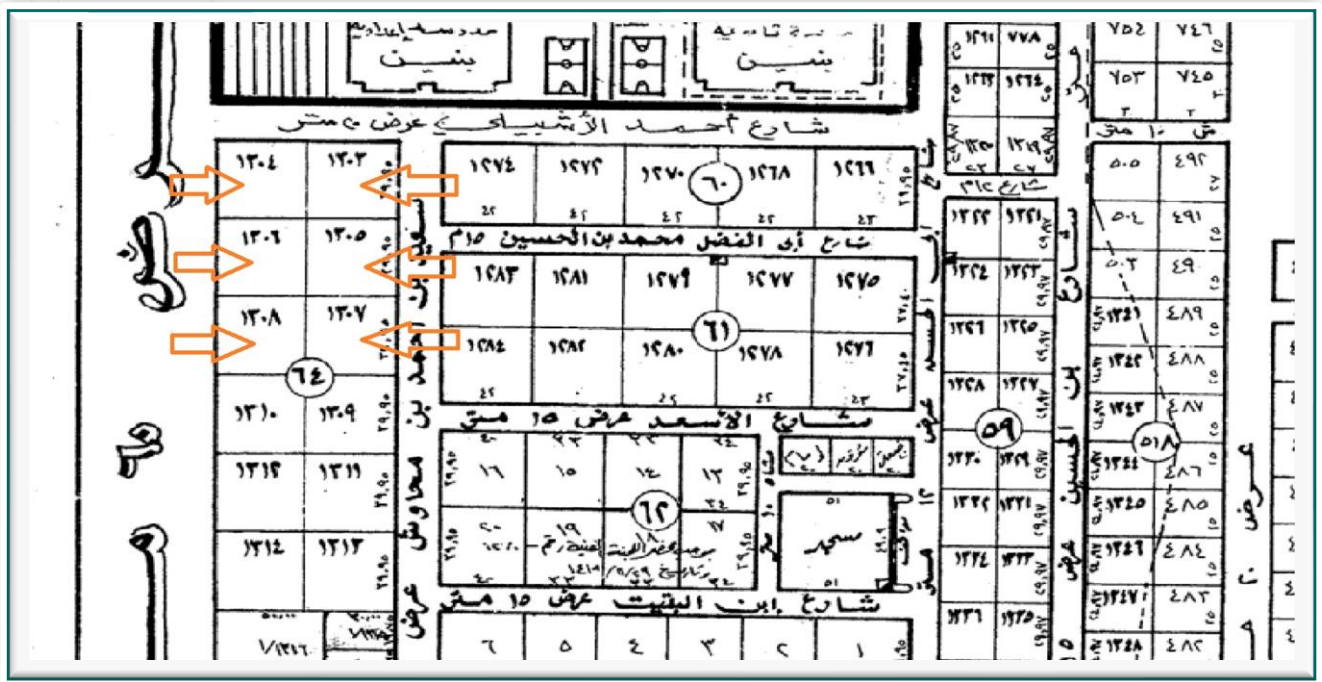
يتوفر في العقار موضوع التقييم نظام أمني متكامل

نوع الواجهات		نوع الارضيات		هل يوجد بالمبنى		الهيكل الانشائي	
الشمالية	كسر رخام	الاحواش	بلاط	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	<input checked="" type="checkbox"/> سلاط	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	
الجنوبية	كسر رخام	الاستقبال	بورسلان	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input checked="" type="checkbox"/> كراج كهربائي	<input type="checkbox"/> حوائط حامله	
الشرقية	كسر رخام	المدخل	رخام	<input type="checkbox"/> جبس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/> مصعد	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه	
الغربية	كسر رخام	الغرف	باركيه	<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه	

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة الرياض



تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

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

مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على طريق الملك عبد الله الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
- يعتبر من الاحياء الراقية في مدينة الرياض وقريب من محطات قطار الرياض وبالقرب من جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية ويتخلله عدة شوارع رئيسية مثل طريق الملك عبد العزيز وطريق التخصصي وطريق الامام سعود بن محمد بن مقرن
- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات.

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- سهولة الوصول للعقار
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار
- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة

- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.
- يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبًا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته.

مخاطر عدم الأشغال

- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد-19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية مما أثر بالسلب على الوضع الاقتصادي وأغلب الأنشطة الاقتصادية وايضا فتره التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.
- العقار غير مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد بالكامل نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد-19)

تحليل السوق

شهد الربع الأول من عام 2021 دخول 34 ألف متر مربع إلى سوق منافذ التجزئة بالرياض، ليصل إجمالي المخزون إلى 3 مليون متر مربع 2.96 مليون متر مربع. ولا تزال إيجارات منافذ التجزئة في الرياض تواجه ضغطاً انكماشياً، حيث سجل متوسط أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية الكبرى تراجعاً سنوياً بنسبة 9٪ خلال الربع الأول من عام 2021، بينما تراجعت أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية بمعدل أبطأ بنسبة 3٪ خلال نفس الفترة.

القطاع المكتبي

المعرض

يعتمد المعرض الحالي لإجمالي المساحات الإدارية المنجزة على قائمة شاملة للمباني الإدارية والتي جرى تسليمها للإشغال الفوري. ويتضمن ذلك مباني المكاتب المستقلة والمساحات الإدارية ضمن المباني متعددة الاستخدامات في الرياض، تشمل المناطق موضوع الدراسة المناطق التالية: منطقة الأعمال المركزية والطريق الدائري الشمالي والطريق الدائري الشرقي، وشوارع خريص ومأزر والسيتين

الأداء

يعتمد متوسط الإيجار المرجح على تقديرات فريق المكاتب ومساحات الأعمال بشركة جيه إل إل، وهو يعكس متوسط المعدلات في سلة من مباني الفئة (أ) في منطقة الأعمال المركزية بأنها مساحات إدارية عالية الجودة، تتمتع بموقع جيد وتوفر إمكانية وصول جيدة إلى البنية التحتية (المترو) وتُعرف مباني الفئة أ ووسائل الراحة بما في ذلك منافذ الأطعمة والمشروبات والتجزئة أعلى قيمة إيجارية صافية في السوق المفتوحة (باستثناء رسوم الخدمات والحوافز) أ «ويمثل متوسط الإيجار المرجح لمباني الفئة أ» لعقد إيجار جديد يمكن توقعه لوحدة مساحة إدارية افتراضية.

قطاع منافذ التجزئة

المعرض

يستند تصنيف مراكز التجزئة إلى تعريف معهد الأراضي العمرانية وعلى إجمالي المساحة التأجيرية فيها:

المراكز التجارية الإقليمية الكبرى إجمالي المساحة التأجيرية فيها فوق 90 ألف متر مربع

المراكز التجارية الإقليمية إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 30 ألف و90 ألف متر مربع

المراكز التجارية المحلية إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 10 آلاف و30 ألف متر مربع

مراكز الأحياء إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 3 آلاف متر مربع و10 آلاف متر مربع

المراكز الصغيرة إجمالي المساحة التأجيرية فيها أقل من 3 آلاف متر مربع

يعتمد المعرض الحالي من منافذ التجزئة المنجزة على قائمة شاملة من منافذ التجزئة الموجودة في مراكز التسوق والتي تم تسليمها للإشغال الفوري. وتستثني قائمة مشاريعنا منافذ التجزئة بالشوارع ومنافذ التجزئة الموجودة داخل المباني متعددة الاستخدامات

الأداء

يعتمد متوسط الإيجارات على تقديرات فريق التجزئة بشركة جيه إل إل، وهو يعكس الإيجارات عبر سلة من مراكز منافذ التجزئة الرئيسية والفرعية ويجري تحديد مراكز التجزئة الرئيسية والفرعية بناءً على مستويات عائدها. فمراكز التسوق الرئيسية هي أفضل مراكز التسوق أداءً مع أعلى مستويات عائدها، في حين أن مراكز التسوق الفرعية هي مراكز التسوق ذات الأداء المتوسط بمستويات عائدها أقل. ويمثل متوسط الإيجارات المرجح أعلى قيمة إيجارية صافية في السوق المفتوحة متوقعة لمتجر عادي مساحته 100 متر مربع في سلة من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى والإقليمية. ونظراً للتباين في الإيجارات، ندرج النسبة المئوية للتغير في إيجارات منافذ التجزئة بدلاً من الأرقام الفعلية

جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2020

المصادر	2020	المعدلات
وزارة المالية	3.2%	معدل نمو إجمالي الناتج المحلي (%)
الهيئة العامة للإحصاء	2.06	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتسي العقاري العالمي	5.57%	مخاطر السوق
تداول السعودية	2.7%	عائد السندات الحكومية

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم

تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.

تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية والمعايير الدولية للتقييم (IVSC) 2020 حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم

1. أسلوب السوق (طريقة مساندة)

2. أسلوب الدخل

أسلوب الدخل
التدفقات النقدية المخصصة

أسلوب السوق
البيوع المقارنة

1- أسلوب السوق (طريقة العروض المشابهة)

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مشابه تتوفر معلومات عن أسعارها
وفقا لهذا الأسلوب فأن لابد من دراسة السوق وفق الخطوات الآتية

خطوات تحليل السوق

1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له.
2. تعريف مستخدمي العقار.
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض ووجود ندرة بالأراضي المعروضة.
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة.
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب.
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام.

تحليل أفضل وأعلى استخدام

مسموح قانونيا

ذات جدوى اقتصاديا

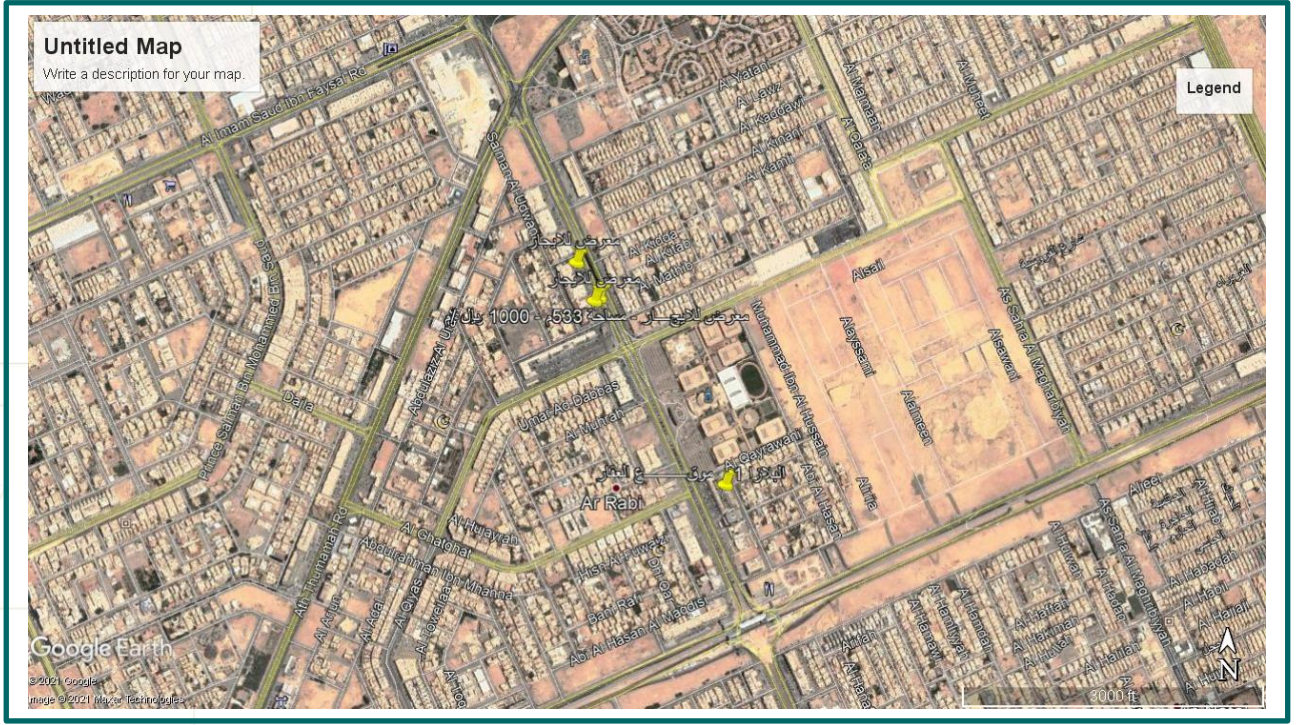
ممكنا ماديا

يعطي أعلى كفاءة

شروط أعلى وأفضل استخدام

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للأراضي					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي
1	معرض للإيجار	532م	عرض	1000 ريال	24.795776,46.654697
2	معرض للإيجار	500م	عرض	1000 ريال	24.794730,46.655246



وفق بيانات الدخل الفعلي وفق بيانات (صندوق ميفك) فان اجمالي الدخل الفعلي
 البلازا (سكني) 3,908,970 ريال (تجاري) 6,597,230 بأجمالي دخل فعلي 10,506,200 ريال

وفق افصاح شركة ميفك كإبتال قرر مجلس إدارة الصندوق تعيين شركة "إدارة" لتكون مدير العقار والمشغل لكلا من مبنى بلازا 1 حيث أن هذا القرار سينتج عنه تخفيض التكاليف حيث انخفضت عمولة التحصيل من 8% إلى 3.5% كما انخفضت المصروفات الشهرية لتشغيل المبنى من 150,000 ريال إلى 100,000 ريال

وتم افتراض زيادة نسبة الاشغال السنوية وفق تحسن السوق خلال الاعوام المتبقية بمعدل 10% سنويا

تم تقدير الدخل بناء على العروض المقارنة وتم عمل تسويات الايجارات للمعارض وفق التالي

جدول مقارنات للأراضي						
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي	
1	معرض	532	عرض	1,000	24.795776,46.654697	
2	معرض	500	عرض	1,000	24.794730,46.655246	
الضبط النسبي (للأراضي)						
مقارن 3		مقارن 2		مقارن 1		
0		1,000		1000		سعر متر الارض المقارن
0		25/6/2021		25/6/2021		تاريخ العرض
0.00	0%	50.00	-5%	50.00	-5%	حالة السوق
0.00		950.00		950.00		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق
0.00	0%	95.00	10%	100.00	10%	الواجهة على الشارع
0.00	0%	237.50	25%	250.00	25%	الموقع
0.00	0%	95.00	10%	100.00	10%	المساحة
0.00	0%	95.00	10%	100.00	10%	الاستخدام
0.00	0%	522.50	55%	550.00	55%	اجمالي نسب التسويات
0.00		1472.50		1500.00		سعر متر الارض بعد التسويات
0.00	0%	736.25	50%	750.00	50%	الضبط النسبي (للأراضي)
1,486 ريال				سعر ايجار المعارض للمتر المربع		
1,500 ريال				سعر ايجار المعارض للمتر المربع للتقريب		

متوسط ايجار الوحدات السكنية وفق الايجارات الفعلية نظرا لعدم وجود عروض ايجارات شبيهه للعقار موضوع التقييم

م	نوع الوحدة	القيمة الايجارية السنوية
1	استديو	85,000 ريال
2	غرفة نوم وصالة	95,000 ريال
3	2غرفة نوم وصالة	110,000 ريال
4	دوبلكس (غرفتين نوم وصالة)	130,000 ريال
5	دوبلكس (3غرف نوم وصالة)	150,000 ريال

2- أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين
تم تقدير القيمة الاجارية وفق الدخل المتوقع بناء على العروض الاجارية المقارنة والايجارات وفق المستندات المرسلة (صندوق ميفك) وتم احتساب اجمالي الدخل وفق الجدول التالي

البيان	العدد	القيمة الاجارية	اجمالي الدخل
معارض تجارية /م2	5,639.42	1,500.00 ريال/م2	8,460,000 ريال
استديو /وحدة سنوي	1	85,000.00 ريال	85,000 ريال
غرفة نوم وصاله / وحدة سنوي	15	95,000.00 ريال	1,425,000 ريال
غرفتين نوم وصاله / وحدة سنوي	22	110,000.00 ريال	2,420,000 ريال
دوبلكس (غرفتين نوم وصاله) / وحدة سنوي	11	130,000.00 ريال	1,430,000 ريال
دوبلكس (ثلاث غرف نوم وصاله)	1	150,000.00 ريال	150,000 ريال
اجمالي الدخل السنوي			13,700,000 ريال

تم تقدير مصروفات التحصيل 3.5%
تم تقدير مصروفات تشغيلية 1,200,000 ريال
وتم افتراض بزيادة نسبة الاشغال السنوية وفق تحسن السوق بالإضافة الى زيادة معدل النمو السنوية خلال الاعوام المتبقية بمعدل 10% سنويا

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

معدل عائد السندات الحكومية	2.70%
معدل التضخم	2.06%
معدل مخاطر السوق	5.57%
علاوة المخاطر الخاصة	1%
معدل الخصم	11.33%
معدل النمو	10%

جدول خصم التدفقات النقدية

التدفقات النقدية الداخلة	مكتاب	معارض	2021	2022	2023	2024	2025	2026
			1	2	3	4	5	6
الدخل حسب المبتدئات				10%	10%	10%	10%	10%
اجمالي الدخل المتوقع			13,970,000	15,367,000	16,903,700	18,594,070	20,453,477	5,624,706
خصم عدم الاشغال			1,397,000	1,536,700	1,690,370	1,859,407	2,045,348	140,618
اجمالي اليرادات الفعلي للسكني والتجاري			12,573,000	13,830,300	15,213,330	16,734,663	18,408,129	5,484,089
معدل المصروفات الراسمالية (-)	3,000,000		3,000,000	3,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	1,000,000
معدل المصروفات التشغيلية (-)	1200000		1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	300,000
معدل المصروفات التشغيلية (-)	3.50%		440,055	484,061	532,467	585,713	644,285	47,986
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)			7,932,945	9,146,240	9,480,863	10,948,950	12,563,845	4,136,103
صافي التدفقات النقدية			7,932,945	9,146,240	9,480,863	10,948,950	12,563,845	4,136,103
معامل الخصم	1.000		0.8982	0.8068	0.7247	0.6510	0.5847	0.5252
القيمة الحالية للتدفقات النقدية			7,125,613	7,379,351	6,870,863	7,127,277	7,346,179	2,172,291
صافي القيمة الحالية للعقار								38,021,574
القيمة (مع التقيب)								38,100,000

ساعياً: توفيق النتائج النهائية

تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع العقار موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وبناء على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية المخصومة بضبط نسبي 100% وذلك لان الانسب في تقييم عقارات صناديق الريت وكون العقار تجاري ومدى للدخل في الظروف الطبيعية

وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم سوق العقارات بصفة عامة ومنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان

القيمة الاستثمارية لمبنى البلازا 1 الكائن على القطعة رقم

1308+1307+1306+1305+1304+1303 بجي الربع بمدينة الرياض بمساحة 9588م

تقدر بقيمة (38,100,000) ريال سعودي

(ثمانية وثلاثون مليون ومائة ألف ريال سعودياً لا غير)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان



عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

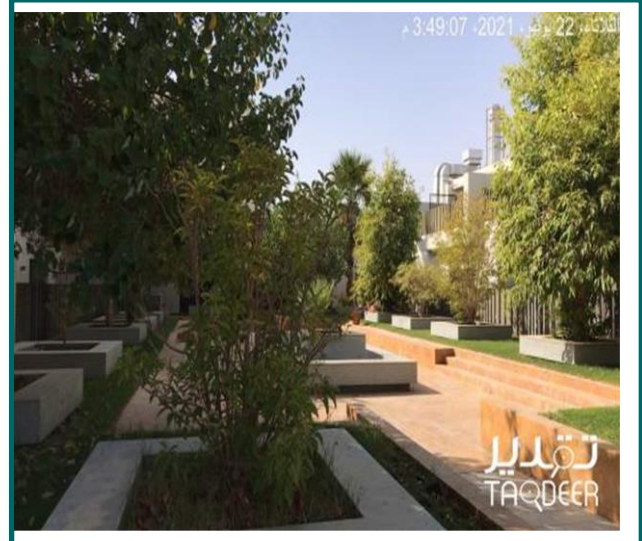
(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد

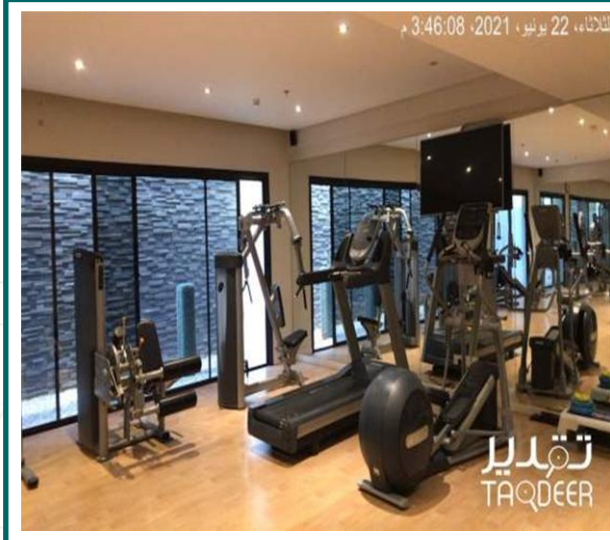



 س . ت . 1010468253

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري تفصيلي
لمبنى الضيافة الواقع بحي النخيل بمدينة الرياض

ميفك | هيفك
كابيتال | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/06/30

تاريخ المعاينة: 2021/06/23

310187

رمز الايداع

محتويات التقرير

اولا: التكليف

ثانيا: نطاق العمل (المتطلبات العامة لتقرير التقييم)

ثالثا: التنفيذ

رابعا: حالة الملكية والعقود

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا: توفيق النتائج النهائية

تاريخ إصدار التقرير: 2021/08/03

رقم التقرير: 210600231

تقرير تقييم عقاري تفصيلي

مبنى الضيافة

بناء على طلبكم بتقييم مبنى الضيافة البلك 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100 م بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2021/6/15 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (IVS-2020) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلي التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار . تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسمة الدخل والتكلفة وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجعات لفيروس (Covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم

قد تم التوصل الى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية) باستخدام اسلوب الدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

(مبنى الضيافة)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى أن القيمة الاستثمارية لمبنى الضيافة الكائن على كامل البلوك رقم 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100 م

تقدر بقيمة (80,700,000) ريال سعودي

(ثمانون مليون وسبعمائة الف ريال سعودياً لا غير)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد

ثانياً/ نطاق العمل المتطلبات العامة لتقرير التقييم

أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

جميع التحليلات والآراء والاستنتاجات تعبر وبكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء على المعايير الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه.

ب- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم

1437/3/30 هـ	1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
1438/4/24 هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)

ت- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

ث- تحديد العقار موضوع التقييم

العقار كائن على قطع الأراضي رقم 1617+1618+1619+1624+1625+1626+1627 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100م

ج- الغرض من التقييم

الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ح- أساس القيمة المستخدمة

وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبنى على أسس وهي:-

البائع والمشتري متحمسان (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) لإتمام الصفقة

كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.
تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.
المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

خ- تاريخ التقييم

تم اعداد التقرير بتاريخ 2021/08/03 م

د- نطاق البحث

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

ذ- طبيعة ومصدر المعلومات

تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزارة العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات واستفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطورها، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته، استفسارات المقاولين ومدراء المرافق اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا:-
نسخة من صك الملكية ورخصة البناء وعقود الايجار والمستكشف الجغرافي للموقع

ر- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا.
تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).
القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام
تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسئوليته.
بناء على ملحق اتفاقية تأجير الارض الحاقا لعقد الايجار المبرم بتاريخ 1435/5/26 هـ
❖ تعديل قيمة الايجار الخاصة بالسنة الخامسة لتصبح (4,000,000) ريال بدلا من (5,500,000) ريال عن الفترة من 2019/4/1 م حتى 2020/3/31 م
❖ تعديل القيمة التأجيرية للسنة السادسة لتصبح (3,000,000) ريال بدلا من (5,500,000) ريال عن الفترة من 2020/4/1 م حتى 2021/3/31 م
❖ تعديل مدة عقد الايجار الاساسية للأرض والمحددة في المادة رقم 2 لتكون 25 سنة بدلا من 20 سنة، اي بإضافة 5 سنوات اضافية على مدة العقد الاساسية، بحيث تصبح بداية عقد الايجار الاساسي من تاريخ 2015/4/1 م وتنتهي بتاريخ 2037/3/31 م وبإيجار سنوي (5,500,000) ريال سعودي عن كل سنة ميلادية والفترة من 2037/4/1 م وتنتهي بتاريخ 2040/3/31 م وبإيجار سنوي مقداره (7,000,000) ريال سعودي ويكون سداد أجرة تلك السنوات الاضافية في العقد والمذكورة في هذى الفترة تديدا بواقع (100%) في بداية كل سنة تأجيره

ز- نوع التقرير الذي تم اعداده

هو تقدير القيمة السوقية وفقاً للمعايير الدولية للتقييم (IVS-2020) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه

س- القيود على الاستخدام والنشر أو التوزيع

لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية.
أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير

ش- تقرير التقييم

التأكيد على أن تقرير التقييم التفصيلي سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020) وأنه سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

ص- أساليب طريقة التقييم

اسلوب السوق واسلوب الدخل

ض- عملة التقييم

الريال السعودي

ط- الاستدلال على الموقع

تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

ظ- صلاحية التقرير

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصه

ع- حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020)
خصائص الملكية
القيمة المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحياة الاجارية الذي تنتهي في 2040/03/31م
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة مبنى الضيافة
تحليل البيانات
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار، بيانات وزارة العدل، العقارات المقارنة
جمع البيانات
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض
طرق التقييم العقاري
تم استخدام أسلوب السوق واسلوب الدخل
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها

ثالثا/التنفيذ**رابعا : حالة الملكية والعقود**

بموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	310115036471	1435/05/19	2837	1618+1625	م2100
2	310115036473	1435/05/19	2837	1617+1624	م2800
3	210103004425	1428/06/10	2837	1619+1626	م2100
4	410104003546	1428/06/10	2837	1620+1627	م2100

اسم المالك / زايد بن فهد السكيبي

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1435/14079 بتاريخ 1435/08/05 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من قبو + ميزانين + ارضي + أول + ملاحق علوية وسيتم تقنين ذلك وعلى مسئوليتيه. (المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صورة من صكوك الملكية

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٢١٠١١٠-٣١٤٧٤
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٥ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي التحيل الغربي بمدينة الرياض - والمملوكة ل زاييد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٠) أربعون متر
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٥ بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها (٢٨٠٠) أفان و مساحة متر مربعاً فقط حسب المخطط
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٦٢١٢ / ٤ / ٢٥ جلد ٢٥ / ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، ورضي الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

محمد بن سعد بن محمد الشدي

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٤٢٤
نموذج رقم ١١٦٠-١٢٠٢٤

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٢١٠١١٠-٣١٤٧٤
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٥ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي التحيل الغربي بمدينة الرياض - والمملوكة ل زاييد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٠) أربعون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٥ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٩ و رقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١١٢ / ٤ / ٢٥ جلد ٢٥ / ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، ورضي الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

محمد بن سعد بن محمد الشدي

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٤٢٤
نموذج رقم ١١٦٠-١٢٠٢٤

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٢١٠١١٠-٣١٤٧٤
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦٢٠ و قطعة الأرض ١٦٢٧ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي التحيل بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦٢٦ و رقم ١٦٢٧ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٦ و رقم ١٦٢٧ بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط
والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٦٢١٦ / ٤ / ٢٥ جلد ٢٥ / ٢٨ / ٢ / ١٤٢٢ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل زائد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ ، ويتم وقدره ٢١٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، ورضي الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

عبدالله بن عبد الرحمن المحيديف

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٤٢٤
نموذج رقم ١١٦٠-١٢٠٢٤

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٢١٠١١٠-٣١٤٧٤
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٩ و قطعة الأرض ١٦٢٦ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي التحيل بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٩ و رقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٦ و رقم ١٦٢٧ بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط
والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٦٢١٦ / ٤ / ٢٥ جلد ٢٥ / ٢٨ / ٢ / ١٤٢٢ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل زائد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ ، ويتم وقدره ٢١٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، ورضي الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

فهد بن محمد الحلقف

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٤٢٤
نموذج رقم ١١٦٠-١٢٠٢٤

صوره رخصه البناء

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صادر
تاريخ : ١٤٣٨/٠٧/٢٠ هـ
موقع : بدون
رقم الموحد : ٣٨٠٠٠٠٩٥٩٣
www.alriyadh.gov.sa

رخصة
بناء مجمع تجاري

رقم الرخصة : ١٤٣٥/١٤٠٧٩
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥-٠٨-٠٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨-٠٨-٠٥
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رقم الإحداثيات : ١٠٤٢٢٩١٢٢٧
رقم المساحة : ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦
رقم القطعة : ١٦٢٧٠١٦٢٠
الشمارع : ٢
النوع : مسطح
النطاق العمراني : مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	الدائري الشمالي ١٠٠م	١٣٠	٢٠
شرق	شارع عرض ١٥م	٧٠	٣
جنوب	شارع عرض ١٥م	١٣٠	١٩
غرب	القطعة رقم ١٦٢٨١٦٢١	٧٠	٣

الدائري الشمالي 100م

شارع عرض 15م

رسم بناء

غرفة كهرباء

لا يجب أن يبعد الموقع عن أقرب محطة وقود مسافة لا تقل عن ٣٠م.
بموجب التعهد المقدم من شركة إسنا القابضة بالا يتجاوز عدد زبائن المساحة الواحدة عن ١٥٠ فرد وأن تكون مساحة كل مطبخ تمثل ٤٠% من نسبة المساحة الداخلية لكل مطعم.

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
كثير	٩١٠٠٠٠	٠	مواقف
ميزانين	١٢٩٧,٥	٠	معارض
أرضي تجاري	٩	٢٥٩٥,٠٠	معارض
أول تجاري	٢	٢٤٥٤,٠٠	معارض
ملاحق علوية	٢	١٢٢٧,٠٠	معارض
أسوار	١	٤٠٠,٠٠	خدمات

الرخصة لإقامة مجمع تجاري ويمنع ترخيص نشاط مطعم إلا بعد تطبيق شروط المطاعم وتطبيق معايير المواقف على كامل مساحات المشروع وأي ترخيص مهني آخر

يلازم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٤*٥م إذا تجاوزت مساحات البناء عن ٢١٠٠٠م^٢

يطلب مراجعة الدفاع المدني ومطله مكتب دار الرياض بأماته منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

رقم الترخيص : ١٤٧٠

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٨٤٠

رقم المشروع : ٢٩

ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠١٩١٩٨٠١

رمز النظام : متناسيب الشوارع المحيطة : مسنوي

تاريخ : ١٤٣٥-٠٧-٢٣ هـ

ملاحظات :
المكتب الهندسي : بدون *الرخصة عبارة عن: تعديل مكونات ١-، بموجب نظام رخصة البناء القومية للعام ٢٠٢٣. بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥-٠٦-٢٣ هـ الصادر من بلدية المنذر. ٢- منطقة التقسيم : ارتداد ٢٠ يستخدم كمواقف. ٣- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع. ٤- يلزم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ. ٥- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٠م حسب المخططات المعدلة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الغربي وتعالج معاريا بشكل جيد. ٦- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري. ٧- مراعاة خصوصية المجاورين في وضع فتحات الدور الأول. ٨- أن يكون الميزانين مرتبط بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل. ٩- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود العمق التجاري مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية المجاورة. ١٠- الإرتداد الجنوبي أرض فضاء لا يستخدم سكن عمال أو مستودعات. ١١- تم إضافة غرفة كهرباء + غرفة عدالات + غرفة قواطع رئيسية بموجب خطاب الشركة السعودية للكهرباء رقم ١٥/٣١٨/٥١١٠ تاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٣ هـ مساحة ٢٩٠,٥ * ٦,٤ = ١٨٨٨,٨م^٢ جهة شارع عرض ١٥م ضمن حدود الملكية وبارتداد نظامي من الجار. ١٢- تم استثناء عدد ٢١ موقف وتعديل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطعم بموجب طلب صاحب العلاقة وتوجيه معالي الأمين بما نصه "لا مانع" حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قيو مواقف مساحة ٢٩١٠٠م^٢ دور أرضي مطاعم مساحة ٢٢٥٩٥م^٢ ميزانين مطاعم مساحة ٢١٢٩٧,٥م^٢ دور أول معارض مساحة ٢٢٤٥٤م^٢ ملاحق علوية معارض مساحة ٢١٢٢٧م^٢ بموجب توجيه معالي أمين منطقة الرياض بالمعاملة *****

مدير إدارة الرخص
علي بن أحمد الذروي

رئيس قسم الرخص
م. مشهور محمد الطيبيني

مدير عام التخطيط العمراني
م. سليمان عبدالرحمن الفراج

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقل موضوع التقييم:-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المتسوب	الخدمات
المدينة الرياض	شمالا طريق الدائري الشمالي	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	<input type="checkbox"/> سكني	<input checked="" type="checkbox"/> مرتفع	<input type="checkbox"/> هاتف
الحي النخيل	جنوبيا شارع 15م	<input type="checkbox"/> المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/> تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه
المخطط 2837	شرقا شارع 15م	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/> سكني تجاري	<input type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء
البلك 154	غربيا جار	<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> اخري	<input type="checkbox"/> متنوع	<input checked="" type="checkbox"/> صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني حاله المبني <input type="checkbox"/> رديء <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز اسم اقرب شارع تجاري الدائري الشمالي					

وصف العقل وتشطيبات العقل موضوع التقييم

العقار عباره عن مجمع تجاري مشروع الضيافة يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وثاني الدور الارضي والميزانين معارض، الدور الاول نادي نسائي رياضي ونادي نسائي صحي وجزء غير مشطب (قيد التشطيب)، الملحق العلوي غير مشطب (قيد التشطيب)

يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من أفضل وأرق الأحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبد الله المالي وجامعة الملك سعود ويتخلله عدة طرق رئيسية الدائري الشمالي، طريق التخصصي، طريق الملك فهد، طريق تركي الأول وتعتبر من اهم الشوارع في مدينة الرياض

يتميز العقار بتصميم منفرد بطابع فريد ومتميز.

يتوفر في كل معرض مصعد وجلسات امامية وخلفية.

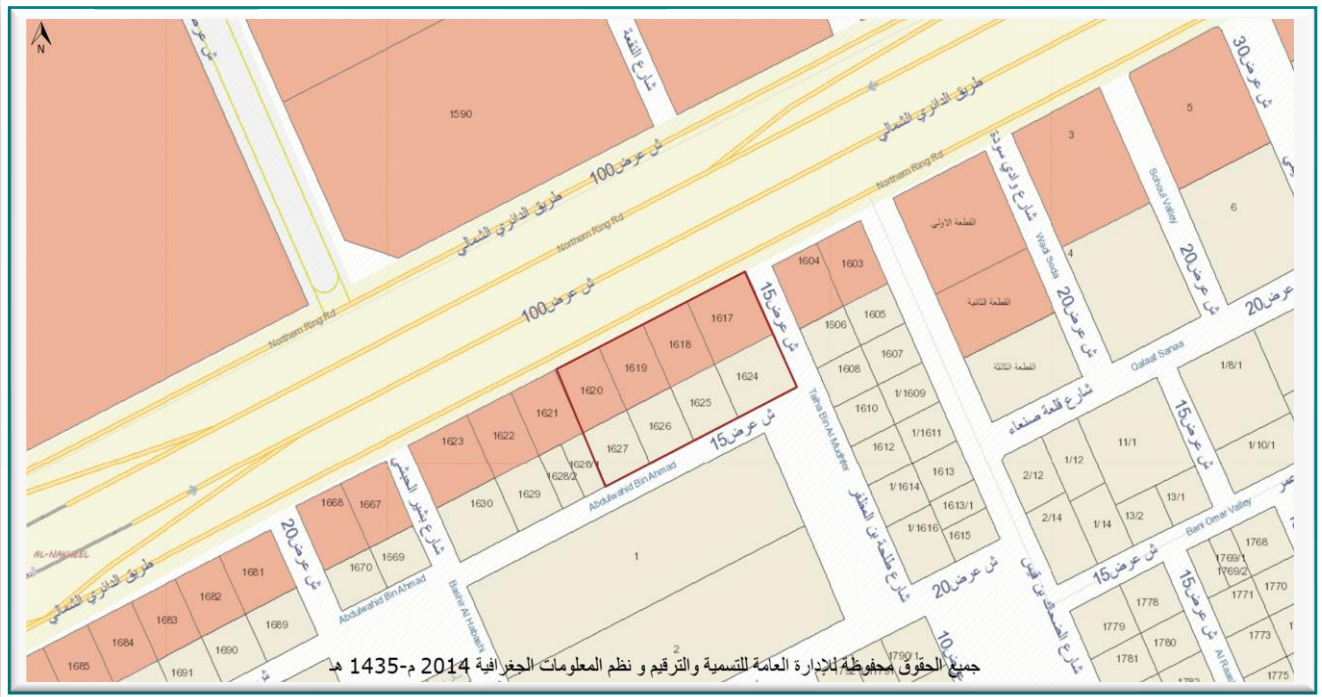
يتوفر في الموقع نوافير وبحيرات صناعية ونخل

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية GRC	الاحواش	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني
الجنوبية GRC	-	<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/> حوائط حامله
الشرقية GRC	-	<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه
الغربية GRC	-	<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة الرياض



جميع الحقوق محفوظة للإدارة العامة للتسمية والترقيم و نظم المعلومات الجغرافية 2014 م-1435 هـ

تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

تم التقييم وفقاً للمعايير الدولية للتقييم (IVS-2020) اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييماً

مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على الطريق الدائري الشمالي الذي يعتبر من أهم الطرق بمدينة الرياض
- طول الواجهة على طريق الدائري الشمالي مما يعطي للأرض ميزة تنافسية

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- سهولة الوصول للعقار
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار
- الموافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلباً على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

مخاطر عدم الأشغال

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

تحليل السوق

شهد الربع الأول من عام 2021 دخول 34 ألف متر مربع إلى سوق منافذ التجزئة بالرياض، ليصل إجمالي المخزون إلى 3 مليون متر مربع 2.96 مليون متر مربع. ولا تزال إيجارات منافذ التجزئة في الرياض تواجه ضغطاً انكماشياً، حيث سجل متوسط أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية الكبرى تراجعاً سنوياً بنسبة 9٪ خلال الربع الأول من عام 2021، بينما تراجعت أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية بمعدل أبطأ بنسبة 3٪ خلال نفس الفترة.

القطاع المكتبي

المعرض

يعتمد المعرض الحالي لإجمالي المساحات الإدارية المنجزة على قائمة شاملة للمباني الإدارية والتي جرى تسليمها للإشغال الفوري. ويتضمن ذلك مباني المكاتب المستقلة والمساحات الإدارية ضمن المباني متعددة الاستخدامات في الرياض، تشمل المناطق موضوع الدراسة المناطق التالية: منطقة الأعمال المركزية والطريق الدائري الشمالي والطريق الدائري الشرقي، وشوارع خريص ومآزر والستين

الأداء

يعتمد متوسط الإيجار المرجح على تقديرات فريق المكاتب ومساحات الأعمال بشركة جيه إل إل، وهو يعكس متوسط المعدلات في سلة من مباني الفئة (أ) في منطقة الأعمال المركزية بأنها مساحات إدارية عالية الجودة، تتمتع بموقع جيد وتوفر إمكانية وصول جيدة إلى البنية التحتية (المetro) وتُعرّف مباني الفئة أ ووسائل الراحة بما في ذلك منافذ الأطعمة والمشروبات والتجزئة أعلى قيمة إيجارية صافية في السوق المفتوحة (باستثناء رسوم الخدمات والحوافز) «ويمثل متوسط الإيجار المرجح لمباني الفئة أ» لعقد إيجار جديد يمكن توقعه لوحدة مساحة إدارية افتراضية.

قطاع منافذ التجزئة

المعرض

يستند تصنيف مراكز التجزئة إلى تعريف معهد الأراضي العمرانية وعلى إجمالي المساحة التأجيرية فيها:

المراكز التجارية الإقليمية الكبرى إجمالي المساحة التأجيرية فيها فوق 90 ألف متر مربع

المراكز التجارية الإقليمية إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 30 ألف و90 ألف متر مربع

المراكز التجارية المحلية إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 10 آلاف و30 ألف متر مربع

مراكز الأحياء إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 3 آلاف متر مربع و10 آلاف متر مربع

المراكز الصغيرة إجمالي المساحة التأجيرية فيها أقل من 3 آلاف متر مربع

يعتمد المعرض الحالي من منافذ التجزئة المنجزة على قائمة شاملة من منافذ التجزئة الموجودة في مراكز التسوق والتي تم تسليمها للإشغال الفوري. وتستثني قائمة مشاريعنا منافذ التجزئة بالشوارع ومنافذ التجزئة الموجودة داخل المباني متعددة الاستخدامات

الأداء

يعتمد متوسط الإيجارات على تقديرات فريق التجزئة بشركة جيه إل إل، وهو يعكس الإيجارات عبر سلة من مراكز منافذ التجزئة الرئيسية والفرعية ويجري تحديد مراكز التجزئة الرئيسية والفرعية بناءً على مستويات عائدها. فمراكز التسوق الرئيسية هي أفضل مراكز التسوق أداءً مع أعلى مستويات عائدها، في حين أن مراكز التسوق الفرعية هي مراكز التسوق ذات الأداء المتوسط بمستويات عائدها أقل. ويمثل متوسط الإيجارات المرجح أعلى قيمة إيجارية صافية في السوق المفتوحة متوقعة لمتجر عادي مساحته 100 متر مربع في سلة من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى والإقليمية. ونظراً للتباين في الإيجارات، ندرج النسبة المئوية للتغير في إيجارات منافذ التجزئة بدلاً من الأرقام الفعلية

جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2020

المصادر	2020	المعدلات
وزارة المالية	3.2%	معدل نمو إجمالي الناتج المحلي (%)
الهيئة العامة للإحصاء	2.1	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتسي العقاري العالمي	5.57%	مخاطر السوق
تداول السعودية	2.7%	عائد السندات الحكومية

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم

تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.

تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية والمعايير الدولية للتقييم (IVS-2020) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم

1. اسلوب السوق (طريقة مساندة)

2. اسلوب الدخل

اسلوب الدخل
التدفقات النقدية المخصصة

اسلوب السوق
البيوع المقارنة

1- اسلوب السوق (طريقة العروض المشابهة)

يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مشابه تتوفر

معلومات عن اسعارها

وفقا لهذا الاسلوب فأن لابد من دراسة السوق وفق الخطوات الاتية

خطوات تحليل السوق

1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له.
2. تعريف مستخدمي العقار.
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض ووجود ندرة بالأراضي المعروضة.
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة.
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب.
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام.

تحليل أفضل وأعلى استخدام

مسموح قانونيا

ذات جدوى اقتصاديا

ممكن ماديا

شروط أعلى وأفضل استخدام

يعطي أعلى كفاء

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي
1	معرض للإيجار	220م	عرض	2500 ريال	24.74808300,46.61823000
2	معرض للإيجار	270م	عرض	2000 ريال	24.77194400,46.67478900
3	مكتب للإيجار	450م	عرض	500 ريال	24.76866100,46.66675400
4	مكتب للإيجار	250م	عرض	800 ريال	24.77077600,46.67249700



من خلال المقارنات الايجارية بالمنطقة وبيانات الدخل المرسله من العميل تم افتراض صحة الدخل وبناء على ذلك فأن اجمالي الدخل الفعلي من واقع البيانات **15,564,384** ريال

التسويات اللازمة لمقارنات المعارض للاستنتاج متوسط ايجار المعارض بعد عمل التعديلات المتناسية على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وازضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

جدول مقارنات الايجارات المقارنة						
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي	
1	معرض	220م	عرض	2500	24.74808300,46.61823000	
2	معرض	5200م	عرض	2000	24.77194400,46.67478900	
الضبط النسبي (للاراضي)						
	مقارن 1	مقارن 2				
	2500	2,000				سعر الايجار المقارن/م ²
	25/6/2021	25/6/2021				تاريخ العرض
	-5%	-5%		100.00	0.00	حالة السوق
	2375.00	1900.00			0.00	سعر المتر بعد تعديل حالة السوق
	5%	5%		95.00	0.00	المواقف
	5%	5%		125.00	0.00	الموقع
	0%	0%		0.00	0.00	سهولة الوصول
	0%	0%		0.00	0.00	الاستخدام
	10%	15%		250.00	0.00	اجمالي نسب التسويات
	2625.00	2185.00			0.00	سعر المتر بعد التسويات
	70%	30%		1837.50	0.00	الضبط النسبي (للسعر المعرض)
						سعر متر ايجار المعارض
						2,493 ريال سعودي

بناء على بيانات الدخل ومتوسط سعر المتر الايجاري المتوقع فانه تم افتراض صحة الدخل الايجاري الفعلي بناء على المستندات المقدمة من الصندوق (ميفك ريت) وعلى مسئوليته

2- أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الاجار بالإضافة إلى ان فترة الاجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين.
- من خلال المقارنات الاجارية بالمنطقة وبيانات الدخل المرسله من العميل تم افتراض صحة الدخل وبناء على ذلك فأن اجمالي الدخل الفعلي من واقع البيانات 15,564,384 ريال
- وتم افتراض انه في خلال الاعوام القادمة سيكون هناك زيادة في القيمة الاجارية نتيجة لزيادة المساحة التأجيريه المعروضة بالإضافة الى معدل النمو للمشاريع التجارية وتم احتساب نسبة 10% معدل نمو كل 5 سنوات

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.70%	معدل عائد السندات الحكومية
2.06%	معدل التضخم
5.57%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.33%	معدل الخصم
10%	معدل النمو

2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	القيمة التأسيسية	الذئقة لذئئبة لاناظة	
20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1			
			10%				10%				10%				10%							
5,696,954	22,787,815	22,787,815	22,787,815	20,716,195	20,716,195	20,716,195	20,716,195	18,832,905	18,832,905	18,832,905	18,832,905	17,120,822	17,120,822	17,120,822	17,120,822	15,564,384	15,564,384	15,564,384	15,564,384	15,564,384	15,564,384	
5,696,954	22,787,815	22,787,815	22,787,815	20,716,195	20,716,195	20,716,195	20,716,195	18,832,905	18,832,905	18,832,905	18,832,905	17,120,822	17,120,822	17,120,822	17,120,822	15,564,384	15,564,384	15,564,384	15,564,384	15,564,384	15,564,384	
5,696,954	22,787,815	22,787,815	22,787,815	20,716,195	20,716,195	20,716,195	20,716,195	18,832,905	18,832,905	18,832,905	18,832,905	17,120,822	17,120,822	17,120,822	17,120,822	15,564,384	15,564,384	15,564,384	15,564,384	15,564,384	15,564,384	
1,750,000	7,000,000	7,000,000	6,625,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	4,875,000	15,564,384	
49,848	797,574	797,574	797,574	725,067	725,067	725,067	725,067	659,152	659,152	659,152	659,152	599,229	599,229	599,229	599,229	544,753	544,753	544,753	544,753	544,753	544,753	3.5%
240,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000
5,186,992	14,030,241	14,030,241	14,405,241	13,531,128	13,531,128	13,531,128	13,531,128	11,713,753	11,713,753	11,713,753	11,713,753	10,061,594	10,061,594	10,061,594	10,061,594	8,559,631	8,559,631	8,559,631	8,559,631	8,559,631	9,184,631	
5,186,992	14,030,241	14,030,241	14,405,241	13,531,128	13,531,128	13,531,128	13,531,128	11,713,753	11,713,753	11,713,753	11,713,753	10,061,594	10,061,594	10,061,594	10,061,594	8,559,631	8,559,631	8,559,631	8,559,631	8,559,631	9,184,631	
0.189	0.1801	0.1449	0.1613	0.1796	0.1899	0.2226	0.2478	0.2758	0.3071	0.3419	0.3806	0.4237	0.4718	0.5252	0.5847	0.6510	0.7247	0.8068	0.8982	1.000		
606,277	1,825,716	2,032,569	2,323,341	2,429,622	2,704,898	3,011,363	3,352,550	3,231,094	3,597,177	4,004,737	4,458,473	4,263,528	4,746,586	5,284,374	5,883,093	5,571,937	6,203,237	6,906,064	8,249,915			
80,686,550	صافي القيمة الحالية للعقد																					
80,700,000	القيمة (مع التؤبب)																					
تُملأون مليون و سبعمائة ألف ريال																						

سابعاً : توفيق النتائج المائية

تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع العقار موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المرعب وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وبناء على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى على طريقة التدفقات النقدية المخصومة بضبط نسبي 100% وذلك لان الانسب في تقييم عقارات صناديق الريت وكون العقار تجاري ومدخل في الظروف الطبيعية .

- وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة الاستثمارية لمبنى الضيافة الكائن على كامل البلوك رقم 154 قطع لرقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100 م تقدر بقيمة (80,700,000) ريال سعودي (ثمانون مليون وسبعمئة ألف ريال سعودياً لا غير)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

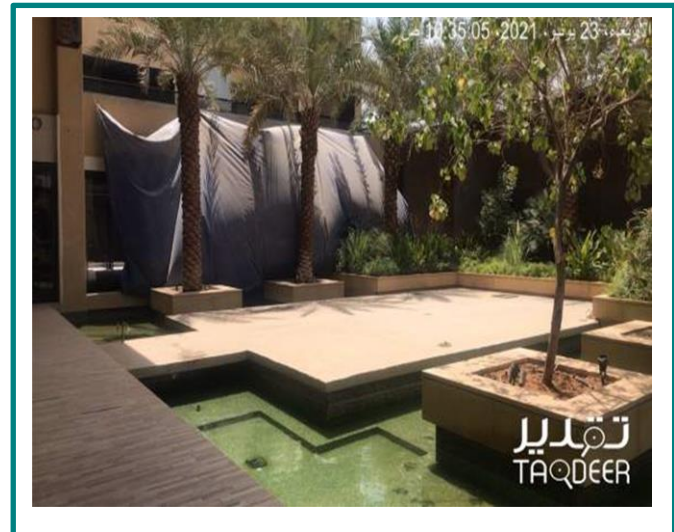
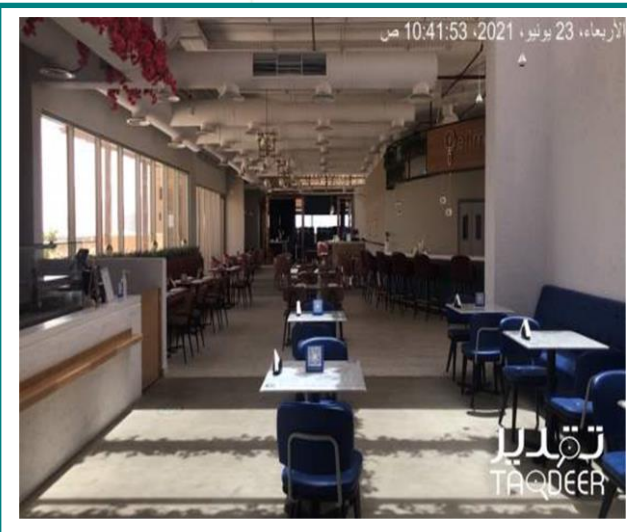
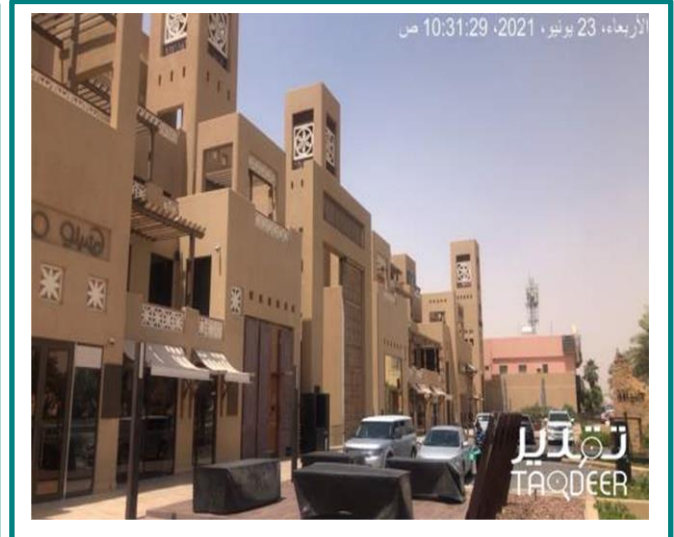
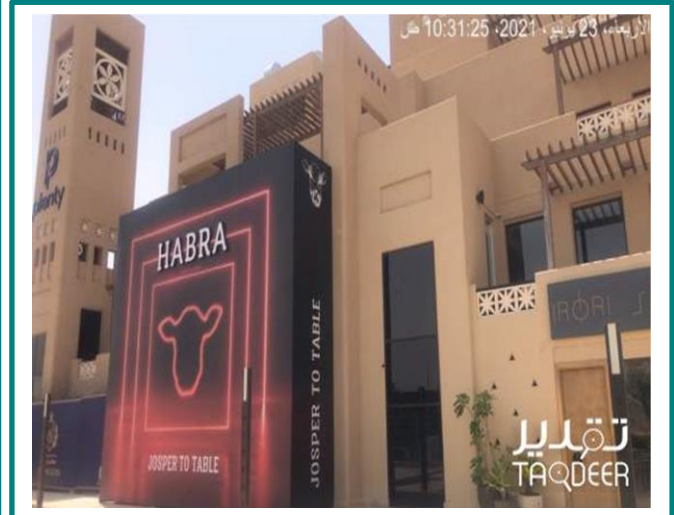
(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد

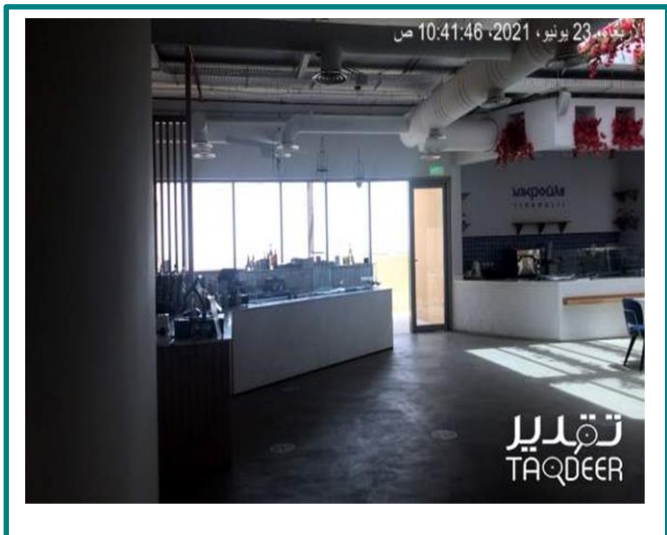
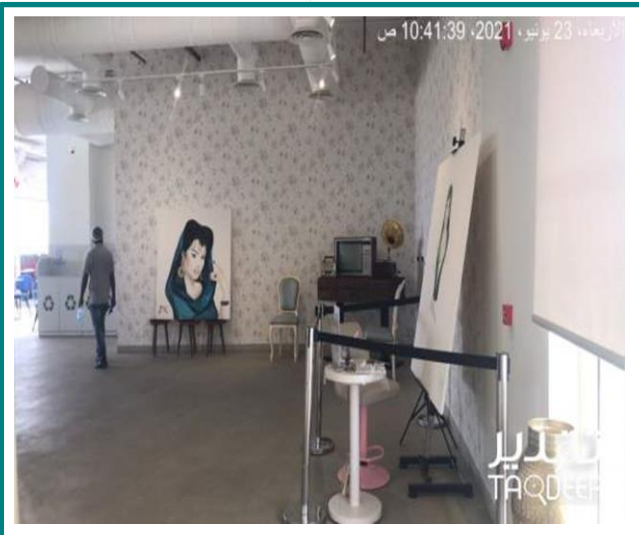
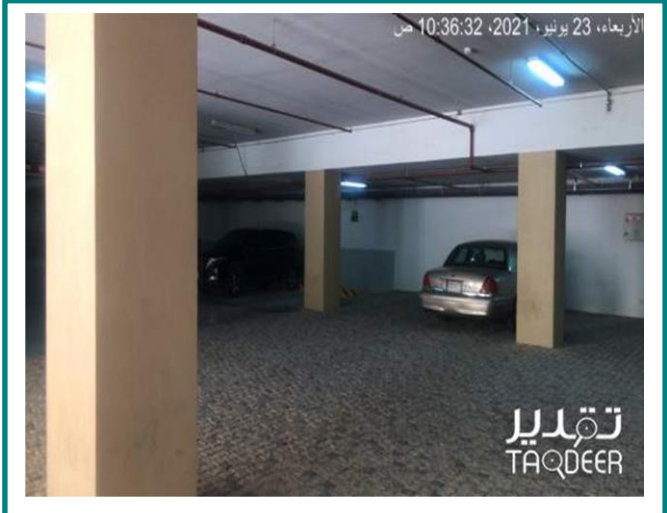
تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري تفصيلي
لمجمع سوق شرق بحي الجزيرة بمدينة الرياض

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/06/30

تاريخ المعاينة: 2021/06/22

310335

رمز الايداع

محتويات التقرير
اولا: التكلفة
ثانيا: نطاق العمل (المتطلبات العامة لتقرير التقييم)
ثالثا: التنفيذ
رابعا: حالة الملكية والعقود
خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم
سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم
سابعا: توفيق النتائج النهائية

تاريخ اصدار التقرير: 2021/08/03

رقم التقرير: 210600230

تقرير تقييم عقاري مجمع سوق شرق بمدينة الرياض

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم مجمع سوق شرق الواقع بمدينة الرياض حي الجزيرة بمساحة 120,205.97 م وبأجمالي مساحة مباني 77,299 م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/6/15 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (IVS-2020) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة. وتم الاخذ في الاعتبار للوصول إلى التقييم النهائي تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (COVID-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

مجمع سوق شرق

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة والمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمجمع سوق شرق الكائن على كامل البلوك رقم 490 مخطط رقم 3203 الواقع بحي الجزيرة بمساحة ارض 120,205.97 م تقدر بقيمة (586,776,000) ريال سعودي (خمسمائة ستة وثمانون مليون وسبعمائة ستة وسبعون ألفاً ريالاً سعودياً لا غير)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد

ثانياً / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الإزمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

جميع التحليلات والآراء والاستنتاجات تعبر وبكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مبني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقه السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

ب- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1437/03/30 هـ	1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
1438/4/24 هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)

ت- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

ث- تحديد العقار موضوع التقييم

العقار موضوع التقييم عباره عن مركز تجاري مفتوح (سوق شرق) الكائن بمدينة الرياض بحي الجزيرة يتكون من 187 صالة عرض بمساحة أرض 120,205.97 م وأجمالي مساحة مباني 77,299 م

ج- الغرض من التقييم

الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ح- اساس القيمة المستخدمة

وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي:-

- البائع والمشتري متحسمان (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) لإتمام الصفقة
- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.
- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.

المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

خ- تاريخ التقييم

تم اعداد التقرير بتاريخ 2021/08/03 م

د- نطاق البحث

معايينة عينية (بصرية) لداخل العقار وخارجه، قياس العقار للتأكد من المساحات، الاطلاع على الهي والعقارات المحيطة، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار.

ذ- طبيعة ومصدر المعلومات

تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزارة العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات و استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريها، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته، استفسارات المقاولين ومدراء المرافق. أعتدنا على المعلومات التالية في تقريرنا:-
نسخة من صك الملكية ورخصة البناء وعقود الايجار والمستكشف الجغرافي للموقع

ر- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا.
تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).
القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام
تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته
لا توجد أعباء مالية أو ديون على العقار

ز- نوع التقرير الذي تم اعداده

هو تقدير القيمة السوقية وفقاً للمعايير الدولية للتقييم 2020 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه

س- القيود على الاستخدام أو النشر أو التوزيع

لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية.
أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير

ش- تقرير التقييم

تقرير التقييم التفصيلي معد وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020) سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

ص- أساليب طريقة التقييم

اسلوب التكلفة واسلوب السوق واسلوب الدخل

ض- عملة التقييم

الريال السعودي

ط- الاستدلال على الموقع

تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

ظ- صلاحية التقرير

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضوح اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

ع- حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

ثالثا/التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020)
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سوق شرق
تحليل البيانات
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار، بيانات وزارة العدل، العقارات المقارنة.
جمع البيانات
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض
طرق التقييم العقاري
تم استخدام طريقة المقارنات وطريقة التكلفة وطريقة الدخل
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار.
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها.

رابعا : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	3203	710104042245	1440/02/23	كامل البلك رقم 490	120,205.97م

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1429/10684 بتاريخ 1429/09/02 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني معارض تجارية، يتكون من ارضي + ميزانين بمساحة أرض 120,205.97م وأجمالي مساحة مباني 77,299م، سيتم تقنين ذلك وعلى مسؤوليته.

(المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صورة من صك الملكية

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٧١٠١٠٤٠٤٢٢٤٥
التاريخ: ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن البلك رقم ٤٩٠ من المخطط رقم ٣٢٠٣ الواقع في حي الجزيرة بمدينة الرياض بموجب التقرير المساحي رقم ٣٨١٥/١٤٣٩ وتاريخ ٤/٢/١٤٣٩ هـ وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: ممر عرض ١٠ م
جنوباً: طريق عرض ٦٠ م
شرقاً: شارع عرض ٤٠ م
غرباً: طريق الدائري عرض ١٠٠ م
بطول: (٦٦,٠٩) ستة وستون متر وتسعة سنتيمتر
بطول: (٢٥٤,٦٣) مئتين وأربعة وخمسون متر وثلاثة سنتيمتر
بطول: (٨٦٧,٥٤) ثمانمائة وسبعة وستون متر وأربعة وخمسون سنتيمتر
بطول: (٨٦٥,٣٣) ثمانمائة وخمسة وستون متر وثلاثة سنتيمتر
ومساحتها: (١٢٠,٢٠٥,٩٧) مائة وعشرون ألفاً ومئتين وخمسة متر مربعاً وسبعة وتسعون سنتيمتر مربعاً فقط المملوكة لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٠١١٠٠٤١٠٣٧ في ٢١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. فبتم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانات لوفائه بـ / ٢٠٢٠٠٠٠٠٠٠ 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 اكتمال مايلزم شرعاً
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ.
وصلنى الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتبة العدل
حسام بن سعد بن عبد الرحمن الجريد
٥١٩٤

وزارة العدل
الخبر - كلويتهمهـد - الأولى بالرياض
كاتبة العدل بسكب رقم (٤)

نموذج حقيقي لا - كمن - ٢١
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمايب الآلي ويمنع تغليفه)
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٩٢١١٥

التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية

رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٧١٠٤٠٤٢٢٤٥	مرهون		٢٥١٢.٢٠.٩٧
المدينة	الحي	المخطط	
الرياض	الجزيرة	٣٢.٣	
	أرقام القطع		
	٤٩٠		
	الملاك		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****١٦٦	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠%	

إستعلام جديد

* تضمن وزارة العدل صحة معلومات الملكية العقارية لحظة الاستعلام فقط، ويجب أن يراعى التحقق من صحة الوصف العقاري من خلال وزارة الشؤون البلدية والقروية.

صوره رخصه البناء

رقم الرخصة : ١٤٢٩/١٠٦٨٤
 تاريخ الرخصة : ١٤٢٩٠٩٠٠٢
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٢٠٩٠٠٢
 نوع الرخصة : إصدار



أمانة منطقة الرياض
 الرياض - المملكة العربية السعودية
 رقم الترخيص : ١٦٥٦٣
 رقم الهاتف : ١٤٢٩-٠٩-٠٢
 رقم الفاكس : ٩٥٥١٦-١٤٢٩

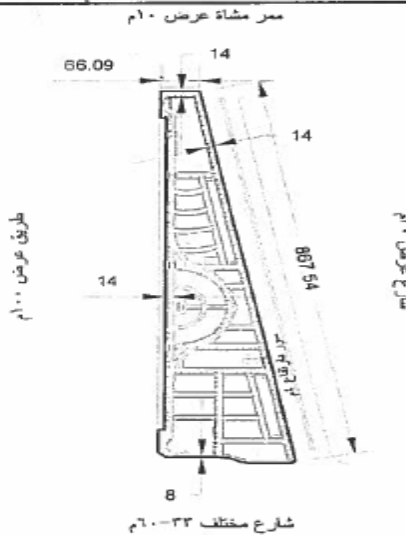


المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية
 أمانة منطقة الرياض
 إدارة رخص البناء

رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك : صاحب السمو الملكي الامير/ متعب بن عبدالعزيز آل سعود
 رقم الإنبات : ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٢

رقم الصك : ٨٢٩	تاريخه : ١١-٠١-١٣٧٠		
رقم القطعة : بدون	رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٠٣		
الشارع : طريق الدائري الشرقي	رقم العقار :		
الحي : حي الجزيرة	نوع البناء : متلج		
مساحة الأرض : ١٢٠٢٠٥.٩٧ م ^٢	النطاق العمراني : مرحلة ١		
الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر مشاة عرض ١٠ م	٦٦.٠٩	١٤
شرق	شارع عرض ٣٠ م	٨٩٧.٥٤	١٤
جنوب	شارع مختلف ٦٠.٣٣ م	٢٥٤.٦٣	٨
غرب	طريق عرض ١٠٠ م	٨٦٥.٣٣	١٤
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزتئين	٠	١٤٤٥٠.٠٠	تجاري
رضي تجاري	٦٠٣	٦٢٨٤٩.٠٠	تجاري



المكتب المصمم : الواضع للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٢٢٤٩ رقم المشروع : ١٢ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
 سداد الرسوم مبلغ وقدره : ٥١٤٤٦ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٥/٨١٥٩٧٢٠ وتاريخ : ١٤٢٩٠٠٨٠٢٥ هـ

ملاحظات : تم استكمال الرسوم مبلغ ١٠٤٤٤ ريال بالإيصال المالي رقم ٤٥/٨١٥٩٨٣٩ بتاريخ ١٤٢٩٠٩٠٢ هـ.
 ١- بموجب التقرير المساعي الصائر من ادارة المساحة بالأمانة رقم (١٤٥/٥٣) وتاريخ ١٤٢٩٠٠٢٠٣٠ هـ.
 ٢- يجب التقيد بالمخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٥٩) وتاريخ ١٤٢٩٠٧٠١٦ هـ وتنفيذها بدقة وبدون تعديل.
 ٣- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية فقط . مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية والمجاورين يمنع الدخول والخروج من جهتها.
 ٤- تحت الموافقة على نقص (١٣٣) موقف وذلك بموجب توجيه سمو الامين بما تصه لا مانع من التنسيق مع التلقل قبل اصدار الرخصة وذلك بتاريخ ١٤٢٩٠٧٠٢٣ هـ . ٥- التنسيق مع شركة الكهرباء قبل الشروع بالبناء لمعرفة حجم البناء المطلوب لفرة الكهرباء على ان تكون ضمن المعنى او باركادات نظامية . ٦- التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع وذلك للتأكد من اتفاء المعنى لجميع الشراطات السلامة ولن تصرف شهادات اتمام البناء الا بعد احضار صاحب العلاقة خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص . ٧- وضع سور على حدود الارض القريبة بارتفاع ١٠٠ سم . ٨- التنسيق مع وزارة النقل بخصوص المداخل والمخارج قبل الشروع بالتنفيذ .

رئيس قسم الرخص : م/ علي بن احمد الذروي
 مدير ادارة الرخص : م/ مسعود ابراهيم المحيا
 مدير عام التخطيط العمراني : م/ علي صالح العلي
 م/ علي بن احمد الذروي

خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقل موضوع التقييم:-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المتسوب	الخدمات
الرياض	شمالا	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف
الجزيرة	جنوبا	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه
المخطط	شرقا	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء
البلك	غربا	خارج النطاق	اخرى	متنوع	صرف
المسفلته <input checked="" type="checkbox"/> غير مسفلته <input type="checkbox"/> مبي <input checked="" type="checkbox"/> مبي <input type="checkbox"/> غير مبي <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> رديء <input checked="" type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input type="checkbox"/>					
اسم أقرب شارع تجاري: طريق الدائري الشرقي					

وصف العقار وتشطيبات العقار موضوع التقييم

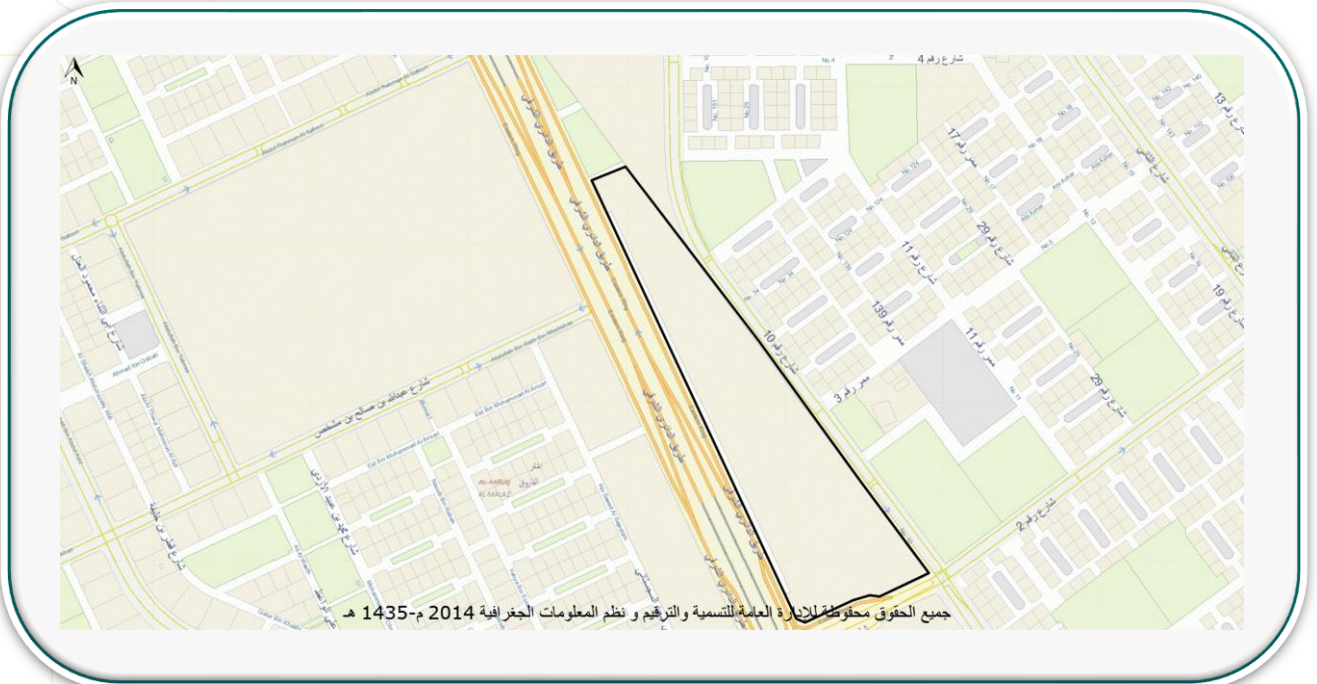
العقار موضوع التقييم عبارة عن مركز تجاري مفتوح يتكون من 187 صالة عرض يقع بحي الجزيرة على طريق الدائري الشرقي يتميز العقار بموقعه بالقرب من عدة مولات ومعارض تجارية.

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
كلادينج	الاحواش	حوائط مزدوجة	خرساني <input checked="" type="checkbox"/>
كلادينج	الاستقبال	زجاج مزدوج	حوائط حامله <input type="checkbox"/>
كلادينج	المدخل	جيبس بالسقف	مباني معدنيه <input type="checkbox"/>
كلادينج	الغرف	اضاءه مخفيه	مباني خشبيه <input type="checkbox"/>
كلادينج	الغرف	بوابات	مباني خشبيه <input type="checkbox"/>

صوره جوية من موقع العقار



مخططات الامانة



تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق:-

تم التقييم وفقا للمعايير التقييم الدولية (IVS- 2020) للتقييم واشترطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييـم

مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار واطالته على الطريق الدائري الشرقي الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
- طول الواجهة على طريق الدائري الشرقي مما يعطي للأرض ميزه تنافسية

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- سهولة الوصول للعقار
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار
- الموافق والخدمات العقامة المتوفرة بمنطقة العقار

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم:-

المخاطر العامة

بناء على تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة.

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبًا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

مخاطر عدم الأشغال

- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظراً لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضاً يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيريه
- العقار غير مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر وخروجه من الموقع وبالتالي سيتسبب الى زيادة نسبة الاشعار

تحليل السوق

- شهد الربع الأول من عام 2021 دخول 34 ألف متر مربع إلى سوق منافذ التجزئة بالرياض، ليصل إجمالي المخزون إلى 3 مليون مترمربع 2.96 مليون متر مربع. ولا تزال إيجارات منافذ التجزئة في الرياض تواجه ضغطاً انكماشياً، حيث سجل متوسط أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية الكبرى تراجعاً سنوياً بنسبة 9٪ خلال الربع الأول من عام 2021، بينما تراجعت أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية بمعدل أبطأ بنسبة 3٪ خلال نفس الفترة.

قطاع منافذ التجزئة

المعرض

يستند تصنيف مراكز التجزئة إلى تعريف معهد الأراضي العمرانية وعلى إجمالي المساحة التأجيريه فيها:

- المراكز التجارية الإقليمية الكبرى إجمالي المساحة التأجيريه فيها فوق 90 ألف متر مربع
 - المراكز التجارية الإقليمية إجمالي المساحة التأجيريه فيها بين 30 ألف و90 ألف متر مربع
 - المراكز التجارية المحلية إجمالي المساحة التأجيريه فيها بين 10 آلاف و30 ألف متر مربع
 - مراكز الأحياء إجمالي المساحة التأجيريه فيها بين 3 آلاف متر مربع و10 آلاف متر مربع
 - المراكز الصغيرة إجمالي المساحة التأجيريه فيها أقل من 3 آلاف متر مربع
- يعتمد المعرض الحالي من منافذ التجزئة المنجزه على قائمة شاملة من منافذ التجزئة الموجودة في مراكز التسوق والتي تم تسليمها للإشغال الفوري. وتستثني قائمة مشاريعنا منافذ التجزئة بالشوارع ومنافذ التجزئة الموجودة داخل المباني متعددة الاستخدامات

الأداء

- يعتمد متوسط الإيجارات على تقديرات فريق التجزئة بشركة جيه إل إل، وهو يعكس الإيجارات عبر سلة من مراكز منافذ التجزئة الرئيسية والفرعية ويجري تحديد مراكز التجزئة الرئيسية والفرعية بناءً على مستويات عائدها. فمراكز التسوق الرئيسية هي أفضل مراكز التسوق أداءً مع أعلى مستويات عائدها، في حين أن مراكز التسوق الفرعية هي مراكز التسوق ذات الأداء المتوسط بمستويات عائدها أقل. ويمثل متوسط الإيجارات المرجح أعلى قيمة إيجارية صافية في السوق المفتوحة متوقعة لمتجر عادي مساحته 100 متر مربع في سلة من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى والإقليمية. ونظراً للتباين في الإيجارات، ندرج النسبة المئوية للتغير في إيجارات منافذ التجزئة بدلاً من الأرقام الفعلية

جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2020

المصادر	2020	المعدلات
وزارة المالية	3.2%	معدل نمو إجمالي الناتج المحلي (%)
الهيئة العامة للإحصاء	2.1	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتسي العقاري العالمي	5.57%	مخاطر السوق
تداول السعودية	2.7%	عائد السندات الحكومية

سادساً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
 - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية والمعايير الدولية للتقييم (IVS-2020) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم
1. أسلوب السوق (طريقة مساندة)
 2. أسلوب الدخل

اسلوب الدخل
التدفقات النقدية المخصصة

اسلوب السوق
البيوع المقارنة

1- أسلوب السوق (طريقة العروض المشابهة)

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مشابه تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقاً لهذا الاسلوب فأن لا بد من دراسة السوق وفق الخطوات الاتية

خطوات تحليل السوق

1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له.
2. تعريف مستخدمي العقار.
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض ووجود ندرة بالأراضي المعروضة.
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة.
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب.
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام.

تحليل أفضل وأعلى استخدام

مسموح قانونياً

ذات جدوى اقتصادياً

ممكناً مادياً

يعطي أعلى كفاءة

شروط أعلى وأفضل استخدام

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للأراضي					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة /ريال للمتر	الاحدائي
1	أرض	15,945	عرض	3,200	24.640824,46.796951
2	أرض	4,339	عرض	6,900	24.644178,46.795794
3	ارض	4,250	عرض	4,250	24.647324,46.793992



التسويات اللازمة لمقارنات الأراضي للاستنتاج قيمة الأرض بعد عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة
بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للأراضي					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة /ريال للمتر	الاحدائي
1	أرض	15,945	عرض	3,200	24.640824,46.796951
2	أرض	4,339	عرض	6,900	24.644178,46.795794
3	ارض	4,250	عرض	4,250	24.647324,46.793992

الضبط النسبي (للأراضي)

مقارن 3		مقارن 2		مقارن 1		
4,250		6,900		3200		سعر متر الارض المقارن
25/6/2021		25/6/2021		25/6/2021		تاريخ العرض
212.50	-5%	345.00	-5%	160.00	-5%	حالة السوق
4037.50		6555.00		3040.00		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق
403.75	10%	655.50	10%	320.00	10%	الواجهة على الشارع
201.88	5%	327.75	5%	160.00	5%	الموقع
1211.25	-30%	1966.50	-30%	960.00	-30%	المساحة
605.63	15%	983.25	15%	5.00	15%	الاستخدام
0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	اجمالي نسب التسويات
4037.50		6555.00		3040.00		سعر متر الارض بعد التسويات
1615.00	40%	1966.50	30%	912.00	30%	الضبط النسبي (للأراضي)
ريال 4,494						سعر متر الارض
ريال 4,500						سعر متر الارض (بعد التقريب)
(أربعة الاف وخمسمائة ريال سعودي)						

2- اسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال)

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح وهو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيله الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء هذا المفهوم كل التكاليف المباشرة وغير مباشرة التي يتحملها المشروع.

- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك.

- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة.

- تكلفة الإنشاء

تقدر التكاليف بأنها التكلفة اللازمة لإنشاء مباني طبقاً للأسعار السائدة وقت التقييم وتشمل جميع التكاليف والتكاليف غير المباشرة.

الغرض من التقييم	صناديق الريت	مساحة الارض	120,205.97
تاريخ التقييم	30/6/2021	سعر متر الأرض (م2)	4,500.00
الملكية	ملكية تامه	المساحة الاجمالية للمبني	77,299.00
رقم البلك	490	الرسوم المهنية	2.50%
رقم المخطط	3,203	شبكة المرافق	2.50%
اسم المبني	سوق شرق	تكاليف الإدارة	2.50%
نوع المبني	تجاري	ربح المقاول	10.00%
الموقع	الجزيرة- الاندلس	ربح المطور	15.00%
	معلومات المبني	عمر المبني	10
ارضي وميز اثنين	77,299.00	تكاليف البناء للم ² الواحد	1,000

التكاليف المباشرة	
77,299,000	مُجمَل تكاليف البناء
التكاليف الأخرى	
1,932,475	الرسوم المهنية
1,932,475	شبكة المرافق
1,932,475	تكاليف الإدارة
7,729,900	ريح المقاول
13,623,949	ريح المطور
27,151,274	مُجمَل التكاليف الأخرى
104,450,274	مُجمَل تكاليف البناء
تكاليف الاهلاك المادي	
10	عمر المبني
5	العمر الفعال
35	العمر المتبقي
40	العمر الافتراضي للمبني
12.5%	معدل الاهلاك المادي
-13,056,284	تكاليف الاهلاك
91,394,000	صافي تكاليف البناء

استنتاج القيمة باستخدام أسلوب التكلفة (بعد التقريب)		
الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
632,320,000	91,394,000	540,926,000
ستمائة اثنان وثلاثون مليون ثلاثمائة وعشرون ألف ريال سعودي		

3- أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تم افتراض الدخل وفقا لبيان الدخل المرسل من صندوق ميفك وهو يمثل الدخل الفعلي للعقار بأجمالي قيمة **29,183,090.00 ريال سعودي** (وتم افتراض صحة الدخل وعلى مسؤوليته)

تم افتراض انه سيتم عمل تحسينات للموقع لجذب مستثمرين للمعارض الشاغرة وتحسين جودة المكان لزيادة أقبال التجار على الموقع وسيتم افتراض معدل نمو 5% كل سنة بالاضافة الى افتراض أن الدخل سيزداد نتيجة التخفيف من الاجراءات الاحترازية لجائحة كورونا وسيعود جميع الانشطة التجارية كالسابق وستعود النشاط التجاري بأزدياد

المصروفات الادارية تم تخفيضها من عمولة تحصيل 5% من صافي التحصيل الى مصروفات ادارية 100,000 ريال شهريا بالاضافة الى تحمل المالك كافة مصروفات التشغيل

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.70%	معدل عائد السندات الحكومية
2.06%	معدل التضخم
5.57%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.33%	معدل الخصم
5%	معدل النمو
8%	معدل الرسملة

مكتب معروض		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1461	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1461
	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	29,883,090	30,642,245	32,174,357	33,783,075	35,472,228	37,245,940	39,108,132	41,063,538	43,116,715	45,272,551	47,536,178	49,902,987	52,408,637	55,029,169	57,780,522	60,689,548	63,783,026	66,888,177	70,222,586	73,744,215	73,744,215
	29,883,090	30,642,245	32,174,357	33,783,075	35,472,228	37,245,940	39,108,132	41,063,538	43,116,715	45,272,551	47,536,178	49,902,987	52,408,637	55,029,169	57,780,522	60,689,548	63,783,026	66,888,177	70,222,586	73,744,215	73,744,215
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	29,883,090	30,642,245	32,174,357	33,783,075	35,472,228	37,245,940	39,108,132	41,063,538	43,116,715	45,272,551	47,536,178	49,902,987	52,408,637	55,029,169	57,780,522	60,689,548	63,783,026	66,888,177	70,222,586	73,744,215	73,744,215
	1,459,155	1,521,102	1,608,718	1,689,154	1,773,611	1,862,292	1,955,407	2,053,177	2,155,836	2,263,628	2,376,809	2,495,649	2,620,432	2,751,453	2,889,026	3,033,477	3,185,151	3,344,409	3,511,629	3,687,211	3,687,211
	27,723,936	29,100,132	30,565,639	32,093,921	33,698,617	35,383,548	37,152,725	39,010,361	40,960,879	43,008,923	45,159,370	47,417,338	49,789,215	52,277,615	54,891,496	57,636,071	60,517,874	63,543,768	66,720,956	70,057,004	70,057,004
	27,723,936	29,100,132	30,565,639	32,093,921	33,698,617	35,383,548	37,152,725	39,010,361	40,960,879	43,008,923	45,159,370	47,417,338	49,789,215	52,277,615	54,891,496	57,636,071	60,517,874	63,543,768	66,720,956	70,057,004	70,057,004
	0.8982	0.8068	0.7247	0.6510	0.5847	0.5252	0.4718	0.4257	0.3806	0.3419	0.3071	0.2758	0.2478	0.2226	0.1999	0.1796	0.1613	0.1449	0.1301	0.1169	0.1169
	24,912,484	23,486,579	22,151,179	20,891,708	19,703,847	18,583,526	17,526,904	16,530,360	15,591,477	14,704,033	13,867,992	13,079,485	12,335,012	11,634,423	10,972,913	10,349,015	9,760,591	9,205,623	8,682,220	8,189,537	8,189,537
صلة في القيمة الحالية للوعود																					
القيمة (مجم الوتوب)																					
404,600,000																					
صلة في القيمة الحالية للوعود																					
القيمة (مجم الوتوب)																					
404,600,000																					

سابعاً : توفيق النتائج النهائية

وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع العقار موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء

وتم عمل ضبط نسبي بين قيمة العقار باستخدام اسلوب التكلفة وبين قيمة العقار باستخدام اسلوب الدخل بضبط وزن نسبي (اسلوب التكلفة 80% واسلوب الدخل 20%) وتم ترجيح اسلوب التكلفة نظراً لانخفاض الدخل بسبب جائحة كورونا وان العقار تأثر بالسلب بظراً لهذه الجائحة وعلية نرى ان العقار سيتحسن الدخل في السنوات القادمة وستتزايد معدل الاشغال وسيزداد القيمة التأجيرية خلال السنوات القادمة وعلية فأن قيمة العقار باستخدام اسلوب التكلفة **632,320,000** ريال بوزن نسبي مرجح 80% وقيمة العقار باستخدام اسلوب الدخل تقدر **404,600,000** ريال بوزن نسبي مرجح 20%

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمجمع سوق شرق الكائن على كامل البلوك رقم **490** مخطط رقم **3203** الواقع بحي الجزيرة بمساحة ارض **120,205.97** م تقدر بقيمة **(586,776,000)** ريال سعودي
(خمسمائة ستة وثمانون مليون وسبعمائة ستة وسبعون ألفاً ريالاً سعودياً لا غير)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان



عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد



تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري تفصيلي
لفندق درنف اجياد بجيرع بخش بمدينة مكة المكرمة

MEFIC | هيفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/06/30

تاريخ المعاينة: 2021/06/22

310219

رمز الأيداع

محتويات التقرير

اولا: التكليف

ثانيا: نطاق العمل (المتطلبات العامة لتقرير التقييم)

ثالثا: التنفيذ

رابعا: حالة الملكية والعقود

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا: توفيق النتائج النهائية

تاريخ اصدار التقرير: **2021/08/03**

رقم التقرير: **210600290**

تقرير تقييم عقاري تفصيلي فندق درنف اجياد

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف اجياد بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ **2021/6/15**م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2020) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. قد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسمة الدخل والتكلفة

وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ **11** مارس **2020** فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء نقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (**COVID-19**) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

فندق درنف اجياد

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق درنف أجياد الكائن على قطعتي الارض رقم **31+32** مخططر رقم **18/8/1** بجريع بخش بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة **(105,000,000)** ريال سعودي
(مائة وخمسة مليون ريال سعودي)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد

ثانياً/ نطاق العمل المتطلبات العامة لتقرير التقييم

أ- هوية المقيم ووضعه من حيث الاستقلالية

تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

جميع التحليلات والآراء والاستنتاجات تعبر وبكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه

ب- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1437/03/30هـ	1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
1438/4/24هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)

ت- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

ث- تحديد العقار موضوع التقييم

العقار كائن على قطعتي أرض رقم 31 + 32 الواقع بحي ربع بخش بأحياد بمدينة مكة المكرمة بمساحة 1,780.96م

ج- الغرض من التقييم

الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ح- أساس القيمة المستخدمة

القيمة السوقية:- وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي:-

البائع والمشتري متحمسان (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) لإتمام الصفقة.

كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.

- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.
- المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

خ- تاريخ التقييم

تم اعداد التقرير بتاريخ 2021/08/03 م

د- نطاق البحث

اشتملت مهمة التقييم التي تم اجرائها على ما يلي:-
معاينة عينية (بصرية) لداخل العقار وخارجه، قياس العقار للتأكد من المساحات الداخلية والخارجية، الاطلاع على الهي والعقارات المحيطة والمشاريع العقارية القائمة والقادمة، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار

ذ- طبيعة ومصدر المعلومات

تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزارة العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات واستفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريها، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته، استفسارات المقاولين ومدراء المرافق اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا:-
نسخة من صك الملكية ورخصة البناء والمستكشف الجغرافي للموقع

ر- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

العقار مغلق وقت المعاينة نظرا لعدم وجود معتمرين بسبب فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) وفقا للإجراءات الاحترازية مع الاخذ في الاعتبار أن في الوقت الراهن الدولة تسعى الى فتح القيود الاحترازية قليلا وخصوصا بعد الاجراءات الحديثة بالنسبة للأفراد الذين تم تطعيمهم بلقاح كورونا او القادمين الى المملكة وتم لقاح بالجرعتين ممكن انها ستؤدي الى انفراجه قريبا بأذن الله وسيبدأ العوده الى الحياة الطبيعية في الاجل القريب مما له أثر ايجابي بعودة الحياة الطبيعية كالسابق وعلية فأن القيمة الواردة بالتقرير بافتراض تشغيل الفندق وتجديد الترخيص وتصريح الحج

تم افتراض انه لا يوجد اي معوقات قانونية لتجديد ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق إيواء سياحي وتجديد تصريح الحج للأعوام القادمة اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا.

تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).
القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.

تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام

تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته.

لا توجد أعباء مالية أو ديون على العقار

ز- نوع التقرير الذي تم أعداده

هو تقدير القيمة السوقية وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS- 2020) المتعارف عليها والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".

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

س- القيود على الاستخدام أو النشر أو التوزيع

لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية. أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير

ش- تقرير التقييم

التأكيد على ان تقرير التقييم التفصيلي سيعد وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS- 2020) وأنه سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

ص- أساليب التقييم

اسلوب التكلفة واسلوب الدخل

ض- عملة التقييم

الريال السعودي

ط- الاستدلال على الموقع

تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

ظ- صلاحية التقرير

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضوح اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

ع- حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

ثالثا/التنفيذ

<u>إعداد التقرير</u>
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020)
<u>خصائص الملكية</u>
القيمة السوقية المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
<u>معاينة الأصل</u>
العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق درنفا اجياد
<u>تحليل البيانات</u>
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار, بيانات وزارة العدل, العقارات المقارنة.
<u>جمع البيانات</u>
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة مكة المكرمة
<u>طرق التقييم العقاري</u>
تم استخدام طريقة المقارنات وطريقة الاحلال وطريقة التدفقات النقدية المخصومة
<u>تقدير القيمة</u>
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار.
<u>مراجعة التقرير</u>
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها.

رابعا: حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة مكة المكرمة					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	320114009789	1440/1/15	2018/8/1	31	895.14 م
2	420110008755	1440/2/8	2018/8/1	32	885.82 م

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 3401103736 + 3401103951 بتاريخ 1434/09/09هـ الصادر من امانة مكة المكرمة ويتكون من قيو ودور تسوية ودور ارضي وعدد 4 أدوار متكررة وسيتم تقنين ذلك وعلى مسؤوليته.
(المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الإقليمي مكة المكرمة

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

صك رهن وتملك عقار

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

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

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٣,٦١) ثلاثة وعشرون متر و واحد و ستون سنتمتر
جنوباً: جبل بطول: (٢٧,٥) سبعة و عشرون متر و خمسون سنتمتر
شرقاً: جبل بطول: (٣٧) سبعة و ثلاثون متر
غرباً: القطعة رقم ٣٢ بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتمتر
ومساحتها: (٨٩٥,١٤) ثمانمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و أربعة عشر سنتمتر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ١٤٤٠ / ٩ / ٢٢ هـ
بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢-١٠٨٠١٣٦٧٩ في ١٤٤٠ / ١ / ٦ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح
/ بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ١٤٤٣ / ٥ / ٣٠ هـ ضمناً لوفاته بـ/ ثمانية وعشرون مليون ومائة
وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون 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 احكامال مايلازم شرعاً
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤٠ / ١ / ١٥ هـ .
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

كاتب العدل
عبدالرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

نوع رقم: ١٩٩٠٠٣
تمتصحة ١ من ١

التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٣٢.١١٤٠.٩٧٨٩	مرهون		٢٣٨٩٥.١٤ م ^٢
المدينة	الحي		المخطط
مكة المكرمة	ربيع بخش باحياد		١/٨٨
	أرقام القطع		
	٣١		
	الملاك		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****١٦٦١	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠٠%	

صورة من صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى العظيمة المكرمة
[٢٧٧]

الرقم : ٤٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥
التاريخ : ١٤٤٠ / ٢ / ٨ هـ

صك تملك عقار

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

فلدي أنا هشام بن احمد بن محمد المسفر الزهراني كاتب العدل بكتابة العدل الأولى بمكة المكرمة ،
فإن قطعة الارض رقم ٣٢ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في حي ربيع بخش بمدينة مكة المكرمة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ متر
جنوباً: جبل
بطول: (٢٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٣١
بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٣٣
بطول: (٣٥,٩٦) خمسة و ثلاثون متر و ستة و تسعون سنتيمتر
ومساحتها : (٨٨٥,٨٢) ثمانمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و اثنين و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط بموجب خطاب بنك الرياض
والمقيد لدينا برقم ٤٠٣٥٣٤٦ في ٢٩/١/١٤٤٠هـ

والمرهونة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠١١٠٠٧٠٦٧ في ١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ أصبحت مملوكة لـ / شركة امار للتطوير
والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ خالية من الرهن .
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٨ / ٢ / ١٤٤٠ هـ لاعتداده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

وزارة العدل

كاتب العدل
هشام بن احمد بن محمد المسفر الزهراني

الختم الرسمي
وزارة العدل
الكتابة الأولى بمكة المكرمة
كتب العدل بكتاب رقم ١٠١

هذا المستند وحدة متكاملة ، وشيخ أو تكف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٣٨٦٦
نموذج رقم (١٢-١٣-١٤)

التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية

Success

صوره رخصه البناء للقطعة 31

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية المسفلة الفرعية

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

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

رقم البطاقة الشخصية: 1021139876
رقم الصك : 320109000396
رقم المخطط التنظيمي: 1/8/18
تاريخه: 1417/09/02

الإسم : فهد إبراهيم سعد الموسى
رقم القطعة: 31
رقم النجل: 2/8754
المقاري:

الموقع: جزء إضافي لمخطط منح ربح بنش / 174 الحى: حى النورية

الأبعاد م/م	الحدود	إرتداد(م)	البروز	الاتجاه
23.610	شارع عرض 15.00 متر (الطريق)	0	0	شمال
37.000	أرض فضاء جانبية	0	0	شرق
27.500	أرض فضاء جانبية	0	0	جنوب
33.470	قطعة رقم 23 حوش بهلى أجزاء مهذمة	0	0	غرب

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

المساحة الإجمالية: 5244.330

إسم الشارع :
مقياس الرسم: 5000
محيط الأسوار: 88.96 م/م
مساحة الأرض: 895.14087
نوع البناء: تسليح
كمية سخلقات المبنى المطلوب تنفيذها للمرضى بالطن: 26.6532

ملاحظات:

الملاك: فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1021139876

لتأكيد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة: www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تدويرها لضمان سحتها وعدم التلاعب بحتوتها.

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

تاريخ الطابعة: 10-11:12 - 1437/2/18

صوره رخصه البناء للقطعة 32

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

بلدية المسفلة الفرعية

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

رقم الطلب الإلكتروني : 3706500324
رقم الرخصة : 3401103736
تاريخ الرخصة : 1434-09-09
صلاحيتها : ثلاث سنوات

الإسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي	رقم البطاقة الشخصية: 1012191936	مصدرها : الطائف	تاريخها : 1384/03/14
رقم القطعة : 32	رقم الضمك : 720109000991	تاريخه : 1434/07/02	
رقم السجل : 2/8207	تاريخه : 23/05/1416	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخه : 01/03/1423

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربع بخش / 174 الحس : حي النوايرة

الأبعاد / م ²	الحدود	إرتداد (م)	الهرمز
شمال : 26,000	شارع عرض 16.00 متر غير سفل	0	0
شرق : 33,470	قطعة رقم 31 أرض فعاء جنيبة	0	0
جنوب : 25,500	جبل	0	0
غرب : 35,060	قطعة رقم 33 أرض فعاء مستغرة	0	8

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدروم	1	1	582.18	هدروم
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أدوار متكررة	4	4	2591.96	سكني
ميهبات	1	1	238.14	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	44.82	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
الإجمالي			5157.300	

ملاحظات :

الملاك : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية : 1012191936
محمد عبدالرحمن محمد العيسى رقم البطاقة الشخصية : 1025421643
فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الـ www.HolyMakkeh.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم نشرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

10:11:56 - 1437/2/18 تاريخ الطاعة

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقل موضوع التقييم:-

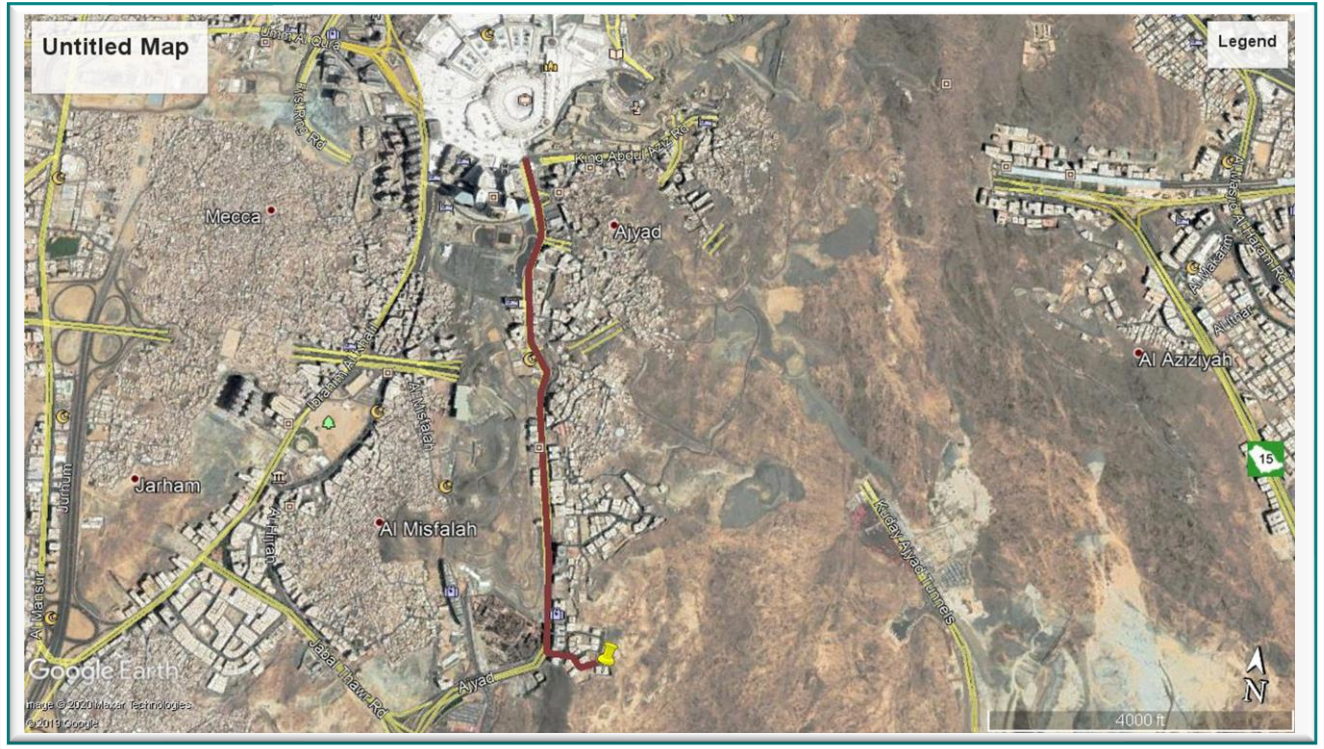
الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	شمالاً	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف
الحي	جنوباً	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه
المخطط	شرقاً	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء
القطعة	غرباً	خارج النطاق	فندق	متنوع	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز					
اسم اقرب شارع تجاري			شارع اجياد		

وصف تشطيبات العقل موضوع التقييم

- العقار عباره عن فندقين مصنف 4 نجوم يقع بحي أجياد- ريع بخش ويبعد عن الحرم مسافة 2.5 كلم
- كل فندق يتكون من دور بدروم ودور استقبال ودور ارضي و4 ادوار متكررة ودور مبيتات، عدد الغرف للفندق الاول 113 غرفة والفندق الثاني 101 غرفة بأجمالي عدد غرف 214 غرفة
- يتميز موقع الفندق بسهولة الوصول اليه من شارع أجياد الذي يعتبر طريق رئيسي الى الحرم.
- يتميز الفندق بجودة التشطيبات الداخلية والخارجية التي اكسبت الفندق مظهر جميل

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	حوائط مزدوجة	خرساني
الجنوبية	الاستقبال	زجاج مزدوج	حوائط حامله
الشرقية	المدخل	جيس بالسقف	مباني معدنيه
الغربية	الغرف	اضاءه مخفيه	مباني خشبيه

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة العاصمة المقدسة



صور من تصريح اسكان الحجاج وترخيص تشغيل وتصنيف مرافق الايواء السياحي لأعوام سابقة

Address: Taqdeer Company for
Assets Valuation | Al andalus Souqs,
Building 3, First Floor, office 2

Email: info@taqdeersa.com
Phone: 920008963

Website: www.taqdeersa.com
@Taqdeersa

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

المملكة العربية السعودية
وزارة الداخلية
إدارة منطقة مكة المكرمة
إدارة صحة الجوازات
لجنة إسكان الحجاج

رقم التصريح: ١٤٣٨
تاريخه: ١٤٣٨-٠٥-٠١

بصرح للمالك: **عبدالله قاضي / محمد عبدالرحمن العيسى / فهد ابراهيم الموسى**

رقم السجل المدني: ١٠١٢١٩١٩٣٦
مصدرها: تاريخها: ١٤٣١-٠٢-١١

عنوانه: ربيع بيش
للمسكنين بـ: ربيع بيش
بجوار: رقم الصك: ٧٢٠١٠٠٠٠٩٩١
مدرسة التهوران: رقم اشتراك الكهرباء من: ١٥٩٨٥٠
رقم وأصل: اسم المسنول: فهد ابراهيم الموسى
٢٧٧٢٤٣٧٨٤١

عدد ادوار المبنى: ٤
عدد ادوار الخبز مسطح بها: ٦
اجمالي عدد الغرف: ١١٧
عدد الحجاج: ٥١٥

مكونات المبنى: ٤
الادوار الغير مسطح بها: ٦
عدد المطابخ: ١١٧
مكتبات: ٥١٥

مكرر جميبتات
عدد الاوقسات
عدد المطابخ المركزية
خمسمة وخمسمة خارج حاج لفظ لاخر

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى:
يوجد نظام رش ابي
يوجد مولد كهربائي
الموسسة القائمة بالصيانة بمسويش ١٢٥٥-١٢٧٢

يوجد شبة انار
يوجد شبة بظاء
عدد المصاعد: ٤
الموسسة القائمة بالصيانة بمسويش ١٢٥٥-١٢٧٢

المصور الجوي لموقع المبنى:
قام بالتكثف على المبنى الاستشاري
عبدالله قاضي ناظرين للاستشارات الهندسية

المصور الجوي لموقع المبنى:
قام بالتكثف على المبنى الاستشاري
عبدالله قاضي ناظرين للاستشارات الهندسية

الختم الرسمي
رئيس لجنة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة
١٤٣٨
١٢٥٥

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

المملكة العربية السعودية
وزارة الداخلية
إدارة منطقة مكة المكرمة
إدارة صحة الجوازات
لجنة إسكان الحجاج

رقم التصريح: ١٤٣٨
تاريخه: ١٤٣٨-٠٥-٠١

بصرح للمالك: **فهد ابراهيم سعد الموسى**

رقم السجل المدني: ١٠١٢١٩٤٨٧٦
مصدرها: تاريخها: ١٤٣١-٠٢-١١

عنوانه: ربيع بيش
للمسكنين بـ: ربيع بيش
بجوار: رقم الصك: ٣٢٠١٠٠٠٠٣٩٦
مدرسة التهوران: رقم اشتراك الكهرباء من: ١٥٩٨٥٠
رقم وأصل: اسم المسنول: فهد ابراهيم الموسى
٢٧٧٢٤٣٧٨٤١

عدد ادوار المبنى: ٤
عدد ادوار الخبز مسطح بها: ٦
اجمالي عدد الغرف: ١١٧
عدد الحجاج: ٤٩٥

مكونات المبنى: ٤
الادوار الغير مسطح بها: ٦
عدد المطابخ: ١١٧
مكتبات: ٤٩٥

مكرر جميبتات
عدد الاوقسات
عدد المطابخ المركزية
خمسمة وخمسمة خارج حاج لفظ لاخر

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى:
يوجد نظام رش ابي
يوجد مولد كهربائي
الموسسة القائمة بالصيانة بمسويش ١٢٥٥-١٢٧٢

يوجد شبة انار
يوجد شبة بظاء
عدد المصاعد: ٤
الموسسة القائمة بالصيانة بمسويش ١٢٥٥-١٢٧٢

المصور الجوي لموقع المبنى:
قام بالتكثف على المبنى الاستشاري
عبدالله قاضي ناظرين للاستشارات الهندسية

المصور الجوي لموقع المبنى:
قام بالتكثف على المبنى الاستشاري
عبدالله قاضي ناظرين للاستشارات الهندسية

الختم الرسمي
رئيس لجنة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة
١٤٣٨
١٢٥٥

صوره من تصنيف الفندق

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudia Arabia

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

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

فندق HOTEL

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

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

الاسم التجاري: **درنف اجياد**
اسم المالك: **فهد ابراهيم سعد الموسى**
اسم المشغل: **فهد ابراهيم سعد الموسى**
العنوان:
رقم المبنى: ---
شارع: **ربيع بيش الحبي: اجياد المدينة: مكة المكرمة**
الرمز البريدي: ٣٧٢٢
الرمز الإضافي: ٢١١٥٥
هاتف: ١٢٥٣٣٧١٢٤
البريد الإلكتروني: **ceo@drnef.com**

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

تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2020 واشترطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييـم

مميزات العقار موضوع التقييم

- كائنية الفندق بالجهة الجنوبية من المنطقة المركزية والتي تتميز بالحجاج والمعتمرين طوال العام. كما ساهم الإعلان عن مشروع أبراج كدي في نهضة المنطقة القريبة من العقار محل التقييم
- يبعد الفندق مسافة 200 م على طريق الاجياد المؤدي إلى بوابة اجياد في الحرم ويبعد مسافة 2.4 كم عن الحرم
- ازدهرت المنطقة بالتشييد والعمران خلال الفترة الماضية بعد الإعلان عن زيادة في اعداد الحجاج والمعتمرين خلال السنوات القادمة مما يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- الحالة البنائية للعقار
- تصنيف الفندق والمشغل
- عدد الحجاج المصرح بهم
- المرافق والخدمات المقامة المتوفرة بمنطقة العقار

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة

- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

- يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغيرات مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبًا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

مخاطر عدم الأشغال



حسب اعلان شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي "ميفك كابيتال" مدير صندوق ميفك ريت بتاريخ 2020/6/25م عن تطور جوهري على صندوق ميفك ريت على اعادة هيكلة العمليات التأجيرية لبعض العقارات المملوكة لصندوق ميفك ريت إشارة الى الاتفاقية المبرمة مع مستأجر فنادق مكة "درنف أجياد وبناء على الظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد-19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية في إيقاف العمرة وغيرها من إجراءات خلال الفترة الماضية. وافق صندوق ميفك ريت على فسخ عقود تأجير هذه العقارات مع المشغلين الحاليين وذلك حفاظا على حقوق حملة الوحدات وتحقيق أعلى مستوى للتحصيل من خلال إسناد هذه العقارات لمشغلين جدد وبالرغم من أن مدينة مكة تعرضت لهذه الظروف منذ بداية مارس 2020 إلا أن صندوق ميفك ريت سيستمر في تحصيل إيجارات فندق درنف أجياد ودرنف كدي حتى 27 سبتمبر 2020

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد-19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية في إيقاف العمرة وغيرها من إجراءات خلال الفترة الماضية لفترة التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

حسب اعلان الشركة فان انتهاء العقد مع المستثمر سيكون بتاريخ 2020/9/27

ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار

تحليل السوق

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية محل التقييم

التأثيرات غير المسبوقة التي تركها انتشار وباء فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) على قطاع الضيافة في المملكة مما أدى إلى انخفاض مؤشرات أداء هذا القطاع في جميع المدن الرئيسية في المملكة. وتعتمد عودة الانتعاش إلى مختلف مرافق الضيافة واستعادة ثقة المسافرين والسياح بهذا القطاع على النجاح في برامج اللقاح على نطاق واسع، بالإضافة إلى استكمال بعض المشاريع الكبرى في مجال الاستجمام والترفيه التي سبق الإعلان عنها.

تعرض سوق الفنادق في المملكة إلى هزة عنيفة خلال جائحة كورونا، وحاول التأقلم مع هذه الفترة العصيبة. لذلك، نأمل أن يؤدي بدء اللقاح والانتعاش من مشاريع التطوير السياحية التي تنفذها الحكومة إلى الإسراع في تعافي هذا القطاع وعودة أدائه إلى مستويات أفضل من السابق.

فيما يلي أبرز النتائج التي توصل إليها تقرير ديلويت

لم يشهد سوق الضيافة في مدينة مكة المكرمة افتتاح فنادق كبرى خلال العام 2020 بالرغم من توقع تسليم حوالي 4,500 مفتاح فندقي خلال هذا العام (2021) كما أنه من المقرر دخول 11,800 مفتاح فندقي الخدمة بين عامي 2022 و2025 من دون ذكر تأجيل تنفيذ عدد من المشاريع الفندقية أو إلغاء بعضها في مدينة مكة المكرمة.

بالرغم من هذه الظروف القاتمة، تبدو الآفاق المستقبلية لقطاع الضيافة على المدى الطويل مشجعة في المملكة مع الانتهاء من تنفيذ عدد من المشاريع السياحية الحكومية التي ستساهم بالتأكيد في تطوير ونمو قطاع سياحي فريد من نوعه في المملكة وذلك بالتوازي مع أجندة تنوع القاعدة الاقتصادية التي تعمل رؤية 2030 على تحقيقها.

جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2020

المصادر	2020	المعدلات
وزارة المالية	3.2%	معدل نمو إجمالي الناتج المحلي (%)
الهيئة العامة للإحصاء	2.1	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتسي العقاري العالمي	5.57%	مخاطر السوق
تداول السعودية	2.7%	عائد السندات الحكومية

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.

تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية والمعايير الدولية للتقييم (IVS-2020) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم

1. أسلوب السوق (طريقة مساندة)
2. أسلوب التكلفة
3. أسلوب الدخل

أسلوب الدخل
التدفقات النقدية المخصصة

أسلوب التكلفة
الاحلال

أسلوب السوق
البيوع المقارنة

1- أسلوب السوق (طريقة العروض المشابهة)

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مشابه تتوفر معلومات عن اسعارها

وفقا لهذا الأسلوب فأن لابد من دراسة السوق وفق الخطوات الاتية

خطوات تحليل السوق

1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له.
2. تعريف مستخدمي العقار.
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض ووجود ندرة بالأراضي المعروضة.
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة.
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب.
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام.

تحليل أفضل وأعلى استخدام

مسموح قانونيا

ذات جدوى اقتصاديا

ممکن ماديا

يعطي أعلى كفاء

شروط أعلى وأفضل استخدام

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

جدول عروض (العروض المقارنة) وقت التقييم للفنادق المشابهة						
م	اسم الموقع	مساحة	عدد الغرف	عدد الادوار	القيمة	الاحدائي
1	فندق لمار	882م	113 غرفة	بدروم+أرضي+ميزاني+4 أدوار	40,000,000ر	21.400651,39.831858
جدول مقارنات للأراضي						
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة	الاحدائي	
1	أرض	464م	عرض	17,000 ريال	21.407200,39.831826	
2	أرض	580م		17,240 ريال	21.407931,39.830276	
جدول مقارنات لتأجير الغرف الفندقية						
م	اسم الفندق	التصنيف	الفترة	القيمة	الاحدائي	
1	فندق النجوم الذهبية	3 نجوم	الايام العادية	100-150 ريال	21.407813,39.829311	
			شهر رمضان	150-200 ريال		
			فترة الحج	4000 ريال		
2	فندق روضة البيت	5 نجوم	الايام العادية	180-200 ريال	21.408610,39.829716	
			شهر رمضان	350-370 ريال		
			فترة الحج	5500 ريال		

التسويات اللازمة لمقارنات الأراضي للاستنتاج قيمة الأرض بعد عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للأراضي						
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة	الاحدائي	
1	أرض	464م	عرض	17,000 ريال	21.407200,39.831826	
2	أرض	580م		17,240 ريال	21.407931,39.830276	
الضبط النسبي (للأراضي)						
مقارن 2		مقارن 1				
17,240		17,000		مساحة الأراضي المقارنة		
25/6/2021		25/6/2021		تاريخ العرض		
-862		-850		-5%		
16,378		16,150		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق		
1,638		10%		1,615		10%
819		5%		808		5%
1,638		10%		1,615		10%
20,473		20187.5		سعر المتر		
10,236		50%		10,094		50%
20,330				سعر متر الأرض		

بخصوص التسويات اللازمة لمقارنات للغرف الفندقية سيتم احتساب متوسط اسعار الغرف وفق المقارنات المتوفرة وذلك بسبب أن الفنادق في الوقت الحالي مغلقة بسبب الاجراءات التدابير الاحترازية جائحة كورونا وعدم السماح بعودة الحجاج حتى وقت التقييم لذا سيتم احتساب متوسط التأجير وفق المقارنات المتوفرة

جدول مقارنات لتأجير الغرف الفندقية					
م	اسم الفندق	التصنيف	الفترات	القيمة	الاحداثي
1	فندق النجوم الذهبية	3 نجوم	الايام العادية	100-150 ريال	21.407813,39.829311
			شهر رمضان	150-200 ريال	
			فترة الحج	4000 ريال	
2	فندق روضة البيت	5 نجوم	الايام العادية	180-200 ريال	21.408610,39.829716
			شهر رمضان	350-370 ريال	
			فترة الحج	5500 ريال	
متوسط اسعار الغرف الفندقية وفق المقارنات المتوفرة					
	الايام العادية			150 ريال	
	شهر رمضان			260 ريال	
	فترة الحج			4500 ريال	

2- اسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال)

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح وهو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيله الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء هذا المفهوم كل التكاليف المباشرة وغير مباشرة التي يتحملها المشروع.

- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك.
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة.
- تكلفة الإنشاء

تقدر التكاليف بأنها التكلفة اللازمة لإنشاء مباني طبقاً للأسعار السائدة وقت التقييم وتشمل جميع التكاليف والتكاليف غير المباشرة.

1,780.96	مساحة الأرض	صناديق الريت	الغرض من التقييم
20,330	سعر الأرض (2م) الواحد	29/6/2021	تاريخ التقييم
9,123.43	المساحة الاجمالية للمبني	ملكية تامه	الملكية
2.50%	الرسوم المهنية	31+32	رقم القطعة
2.50%	شبكة المرافق	18/8/1	رقم المخطط
2.50%	تكاليف الإدارة	فندق درنق أجياد	اسم المبني
10.00%	نفقات العامة الاخرى	فندق	نوع المبني
25.00%	ربح المقاول	أجياد - ربع بخش - مكة المكرمة	الموقع
5 سنوات	عمر المبني	معلومات المبني	

3,000	تكاليف البناء للم ² الواحد	1,165.61	قبو
3,500	تكاليف البناء للم ² الواحد	1,097.04	دور التسوية
3,500	تكاليف البناء للم ² الواحد	1,136.02	الدور الارضي
3,500	تكاليف البناء للم ² الواحد	5,225.49	الادوار المتكررة
3,500	تكاليف البناء للم ² الواحد	499.27	مبيلات

التكاليف المباشرة	
3,496,830	قبو
3,839,640	الدور الأرضي
3,976,070	الدور الارضي
18,289,215	الادوار المتكررة
29,601,755	مُجمَل تكاليف البناء

التكاليف الأخرى	
740,044 ريال	الرسوم المهنية
740,044 ريال	شبكة المرافق
740,044 ريال	تكاليف الادارة
2,960,176 ريال	نفقات العامة الأخرى
8,695,516 ريال	ربح المقاول
13,875,823 ريال	مُجمَل التكاليف الأخرى
43,477,578 ريال	مُجمَل تكاليف البناء

تكاليف الاهلاك المادي	
5 سنوات	عمر المبنى
1 سنة	العمر الفعال
29 سنة	العمر المتبقي
30 سنة	العمر الافتراضي للمبنى
3.3%	معدل الاهلاك
-1,449,253 ريال	تكاليف الاهلاك
42,028,325 ريال	صافي تكاليف البناء

استنتاج القيمة باستخدام اسلوب التكلفة		
الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
78,235,240 ريال	42,028,325 ريال	36,206,915 ريال
ثمانية وسبعون مليون مائتان وخمسة وثلاثون الف مائتان وأربعون ريال سعودي		

3- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تم افتراض الدخل على اساس عودة تشغيل الفندق واحتساب القيمة بناء على قاعدة البيانات المتوفرة لدينا قبل جائحة فايروس كورونا وتم عمل التسويات اللازمة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة وذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة و المناطق الاخرى و التي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية التالي :

متوسط اسعار الغرف التقديرية وفق المقارنات المتوفرة	
الايام العادية	150 ريال
شهر رمضان	260 ريال – 350 ريال
فترة الحج	4500 ريال

الدخل السنوي المتوقع للفندق بعد عودة تشغيل الفندق والانهاء من الاجراءات الاحترازية والسماح بحجاج الخارج من القدوم الى المملكة مع وضع التدابير الاحترازية

تم استنتاج معدل الخصم وفقا لتحليل المؤشرات التي تم ذكرها في تحليل السوق وتم استخراج معدل الرسملة وفق للعروض المشابهة للبيانات السابقة لدينا وعمل تسويات للمعدل لما يتوافق مع المخاطر الحالية نظرا لان معظم الفنادق في الوقت الحالي مغلقة ووفقا للعروض القريبة من الفندق موضوع التقييم وبعد عمل احتساب للدخل المتوقع نجد ان معدل الرسملة للفندق المقارن 7% ونجد ان وفق لظروف السوق الحالية نجد انها نسبة مرضية ولكن تكون تحت الدراسة عند عودة الحياة الى طبيعتها

وفق للفندق المقارن نجد في جدول المقارنات عدد الغرف 113 غرفة معروض بقيمة 40,000,000 ووفقا للدخل المتوقع للفندق المقارن نجد ان صافي الدخل 2,850,000 ريال بافتراض الدخل التأجيري له مما يحقق معدل رسملة 7%

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.70%	معدل عائد السندات الحكومية
2.06%	معدل التضخم
5.57%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.33%	معدل الخصم
5%	معدل النمو
7%	معدل الرسملة

القيمة الاستوائية	2025	2024	2023	2022	2021	عدد الغرف سعر الايجار	التدفقات النقدية الداخلة
5	5	4	3	2	1		
		5%					
	10,280,025	10,280,025	9,790,500	9,790,500	9,790,500	150	214
	1,123,500	1,123,500	1,070,000	1,070,000	1,070,000	250	214
	786,450	786,450	749,000	749,000	749,000	350	214
	4,772,250	4,772,250	4,545,000	4,545,000	4,545,000	4500	1010
	16,962,225	16,962,225	16,154,500	16,154,500	16,154,500		
	35%	35%	35%	35%	35%		35%
	5,936,779	5,936,779	5,654,075	5,654,075	5,654,075		
	11,025,446	11,025,446	10,500,425	10,500,425	10,500,425		
	2,205,089	2,205,089	2,100,085	2,100,085	2,100,085		20%
	8,820,357	8,820,357	8,400,340	8,400,340	8,400,340		
القيمة الاستوائية للمبنى							
126,005,100	8,820,357	8,820,357	8,400,340	8,400,340	8,400,340		
0.5847	0.5847	0.6510	0.7247	0.8068	0.8982	1.000	
73,676,176	5,157,332	5,741,658	6,087,798	6,777,546	7,545,441		
104,985,952	صافي القيمة الحالية للعقار						
105,000,000	القيمة (مع التقيؤ)						
(مائة وخمسة مليون ريال سعودي)							

الايجار المتوقع

عدد الغرف (الايام العادية) 305 يوم

عدد الغرف (اول 20 يوم رمضان)

عدد الغرف (آخر 10 ايام رمضان)

عدد الحجاج

اجمالي الايرادات

نقص معدل الشواغر

-

اجمالي الدخل الفعلي

نقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)

صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)

صافي التدفقات النقدية

معامل الخصم

القيمة الحالية للتدفقات النقدية

ساعاً: توفيق النتائج النهائية



تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (COVID-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناء على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه تم تقدير القيمة وقد تم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة بضبط نسبي 100% وذلك لان الانسب في تقييم عقارات صناديق الريت وكون العقار تجاري ومدى للدخل في الظروف الطبيعية

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة والمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق درنف أجياد الكائن على قطعتي الأرض رقم 31+32 مخطط رقم 18/8/1 بجري بخص بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (105,000,000) ريال سعودي (مائة وخمسة مليون ريال سعودي)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

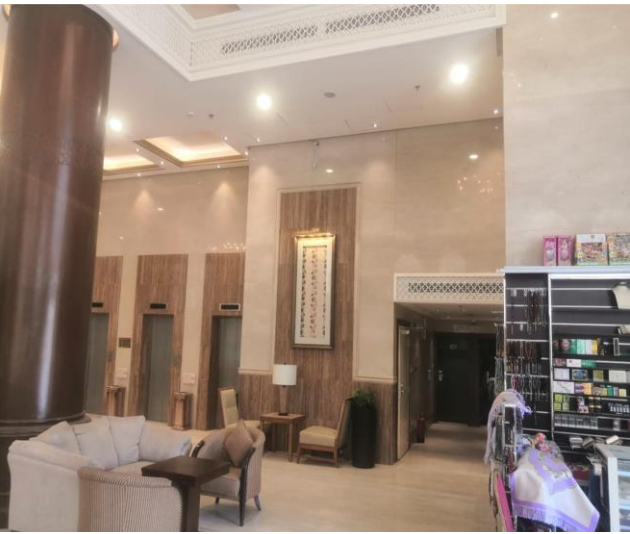
(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

صور للعقار موضوع التقييم

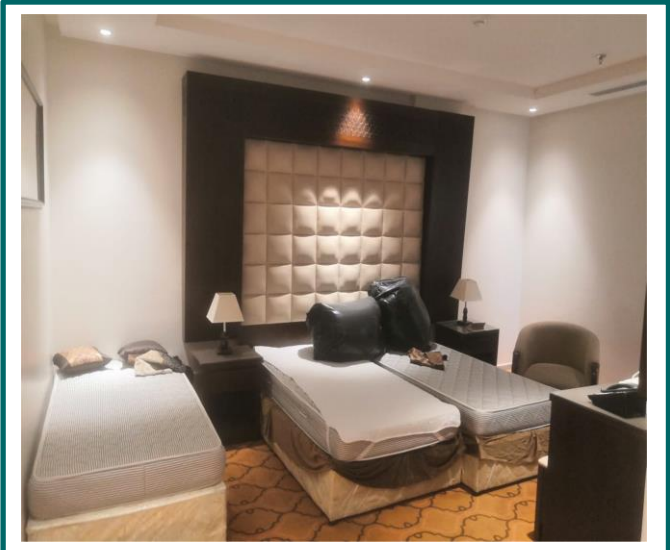
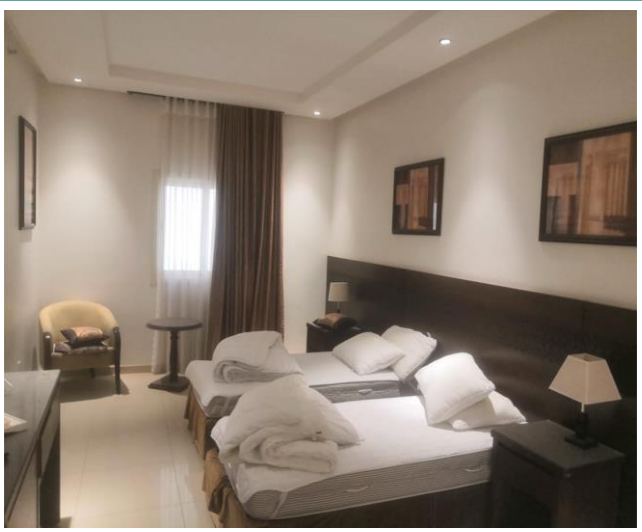
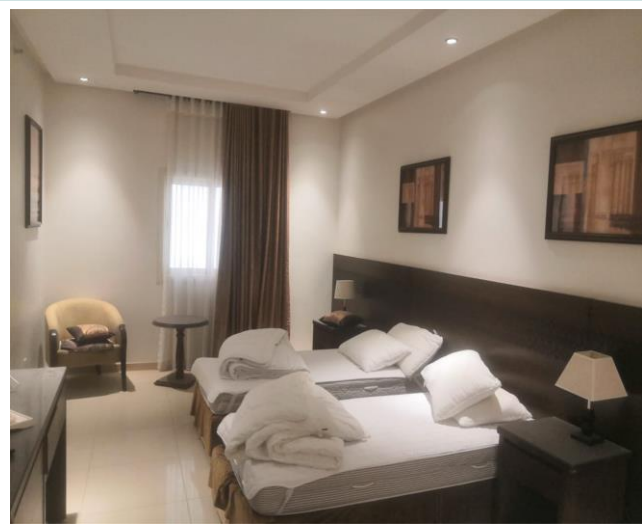


Address: Taqdeer Company for Assets Valuation | Al andalus Souqs, Building 3, First Floor, office 2

Email: info@taqdeersa.com
Phone: 920008963

Website: www.taqdeersa.com
@Taqdeersa

صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري تفصيلي
لفندق درنف كدي بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة

ميفك
كابيتال | MEFIC
CAPITAL

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/06/30

تاريخ المعاينة: 2021/06/22

310239

رمز الايداع

محتويات التقرير

اولا: التكليف

ثانيا: نطاق العمل (المتطلبات العامة لتقرير التقييم)

ثالثا: التنفيذ

رابعا: حالة الملكية والعقود

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا: توفيق النتائج النهائية

تاريخ اصدار التقرير: 2021/08/03

تقرير رقم: 210600235

تقرير تقييم عقاري تفصيلي فندق درنف كدي

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف كدي بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/6/15 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2020) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. وقد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي التكلفة ورسملة الدخل وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (Covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

فندق درنف كدي

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق درنف كدي الكائن على قطعة الارض رقم 16 مخطط رقم 52/7/1 بجي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة تقدر

بقيمة (47,400,000.00) ريال سعودي
(سبعة واربعون مليون واربعمائة ألف ريال سعودي)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد

ثانيا/ نطاق العمل المتطلبات العامة لتقرير التقييم

أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

جميع التحليلات والآراء والاستنتاجات تعبر وبكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مبني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

ب- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1438/4/24هـ	1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار (اساسي مؤقت)
1438/4/24هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	عضو معتمد فرع العقار (اساسي مؤقت)

ت- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

ث- تحديد العقار موضوع التقييم

العقار كائن على قطعتي أرض رقم 16 مخطط رقم 52/7/1 الواقع بحي مخطط البدر بكسدي بمدينة مكة المكرمة بمساحة 750م

ج- الغرض من التقييم

الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ح- اساس القيمة المستخدمة

القيمة السوقية:- وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي:-

البائع والمشتري متحمسان (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) لإتمام الصفقة.

كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.

- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
- التمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.
- المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

خ- تاريخ التقييم

تم اعداد التقرير بتاريخ 2021/08/03 م

د- نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:-
معاينة عينية (بصرية) لداخل العقار وخارجه، قياس العقار للتأكد من المساحات الداخلية والخارجية، الاطلاع على الهي والعقارات المحيطة والمشاريع العقارية القائمة والقادمة، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار

ذ- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزارة العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات واستفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطورها، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته، استفسارات المفاوضين ومدراء المرافق اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا:-
نسخة من صك الملكية ورخصة البناء والمستكشف الجغرافي للموقع

ر- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- العقار مغلق وقت المعاينة نظرا لعدم وجود معتمرين بسبب فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) وفقا للإجراءات الاحترازية مع العلم أنه تم الاعلان بفتح مناسك العمرة من الخارج مما له أثر ايجابي بعودة الحياة الطبيعية كالسابق وعلية فأن القيمة الواردة بالتقرير بافتراض تشغيل الفندق وتجديد الترخيص وتصريح الحج
تم افتراض انه لا يوجد اي معوقات قانونية لتجديد ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق إيواء سياحي وتجديد تصريح الحج للأعوام القادمة
اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا.
تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).
القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام
تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته.
لا توجد أعباء مالية أو ديون على العقار

ز- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم IVC-2020 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه

س- القيود على الاستخدام والنشر او التوزيع

لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية. أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير

ش- تقرير التقييم

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

ص- أساليب طريقة التقييم

اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

ض- عملة التقييم

الريال السعودي

ط- الاستدلال على الموقع

تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

ظ- صلاحية التقرير

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضوح اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

ع- حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

<u>اعداد التقرير</u>
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020)
<u>خصائص الملكية</u>
القيمة السوقية المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
<u>معاينة الأصل</u>
العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق درنف كدي
<u>تحليل البيانات</u>
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار، بيانات وزارة العدل، العقارات المقارنة.
<u>جمع البيانات</u>
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة مكة المكرمة
<u>طرق التقييم العقاري</u>
تم استخدام اسلوب السوق بطريقة المقارنات وأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة
<u>تقدير القيمة</u>
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار.
<u>مراجعة التقرير</u>
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها.

ثالثا/التنفيذرابعا: حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة مكة المكرمة					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	520108013762	1440/1/15	52/7/1	16	750م

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 332010300025 الصادر من امانة مكة المكرمة إدارة رخص المباني تتكون من 4 أدوار قيو + دور تسوية + دور ارضي + ميزانين + دور خدمات + ودور مواقف وعدد 6 أدوار متكررة ودور أخير

(المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صورة من صك الملكية



وزارة العدل
كتابة العدل الإقليمية بمكة المكرمة

الرقم: ٥٧٠١٨٠١٣٧٦٢
التاريخ: ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ١٦ من المخطط رقم ١ / ٧ / ٥٢ الواقع في حي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
جنوباً: مواقف سيارات بعرض ١٣ م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٤ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم ١٨ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
ومساحتها: (٧٥٠) سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط

المعلوكة ل/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٤٧٩-٣٢٠١١٠٠٠-١٢ / ٢٣ / ١٤٣٩ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ٥٤-١٠١٠٠٠٠-٠٥ / ٣٠ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه ب/ مبلغ خمسة وعشرون مليون و أربعمائة واثنان وسبعون ألف وستان وثلاثة وسبعون 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 اكتمال مايلزم شرعاً

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ .
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


 احمد بن عبدالله بن عطيه الزهراني



مستقلة نظمت الجمعية - ٢٠١٦٨٨
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)
 نموذج رقم (١٢-١٠٠٣) من ١ صفحة

التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٥٢٠١٨٠١٣٧٦٢	مرهون	سكني	٢٥٧٥٠
المدينة	الحي	المخطط	١٧/٥٢
مكة المكرمة	مخطط البدر بكدي	أرقام القطع	١٦
		الملاك	الإسم
هوية المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار	نسبة الملكية	١٠%
*****٦٦٦			

Address: Taqdeer Company for Assets Valuation | Al andalus Souqs, Building 3, First Floor, office 2

Email: info@taqdeersa.com
Phone: 920008963

Website: www.taqdeersa.com
@Taqdeersa

صوره رخصه البناء

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

إضافة ادوار/مساحة

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

الإسم : فهد بن إبراهيم بن سعد العويبي	رقم البطاقة الشخصية: 1021139876	مصدرها: الرياض	تاريخها: 1421/02/11
رقم القطعة: 00016	رقم المك: 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 / ط	الحدود	إرتداد (م)	البروز	شمال
25.00 / 25.00	شارع / شارع عرض 15.00 م	3	0	شمال
29.99 / 30.00	قطعة / 14 / القطعة رقم 14 قضا	1	0	شرق
25.00 / 25.00	موقف سيارات عرض 13.00 م / مواقف سيارات عرض 13.00 م	5	0	جنوب
30.00 / 30.00	قطعة / 18 / القطعة رقم 18 لنداء	1	0	غرب

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

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

ملاحظات :

الملك : فهد بن إبراهيم بن سعد العويبي 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 المتوقع على موقع أمانه www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم:

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات		
المدينة	مكة المكرمة	شمالاً	شارع 15 م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	هاتف	<input checked="" type="checkbox"/>
الحي	البدر بكدي	جنوباً	مواقف 13م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الأولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه	<input checked="" type="checkbox"/>
المخطط	52/7/1	شرقاً	قطعة 14	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input type="checkbox"/>	كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/>
القطعة	16	غرباً	قطعة 18	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	فندق	<input checked="" type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف	<input checked="" type="checkbox"/>
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني حاله المبني <input type="checkbox"/> رديء <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز <input type="checkbox"/>												
اسم أقرب شارع تجاري طريق الدائري الثالث												

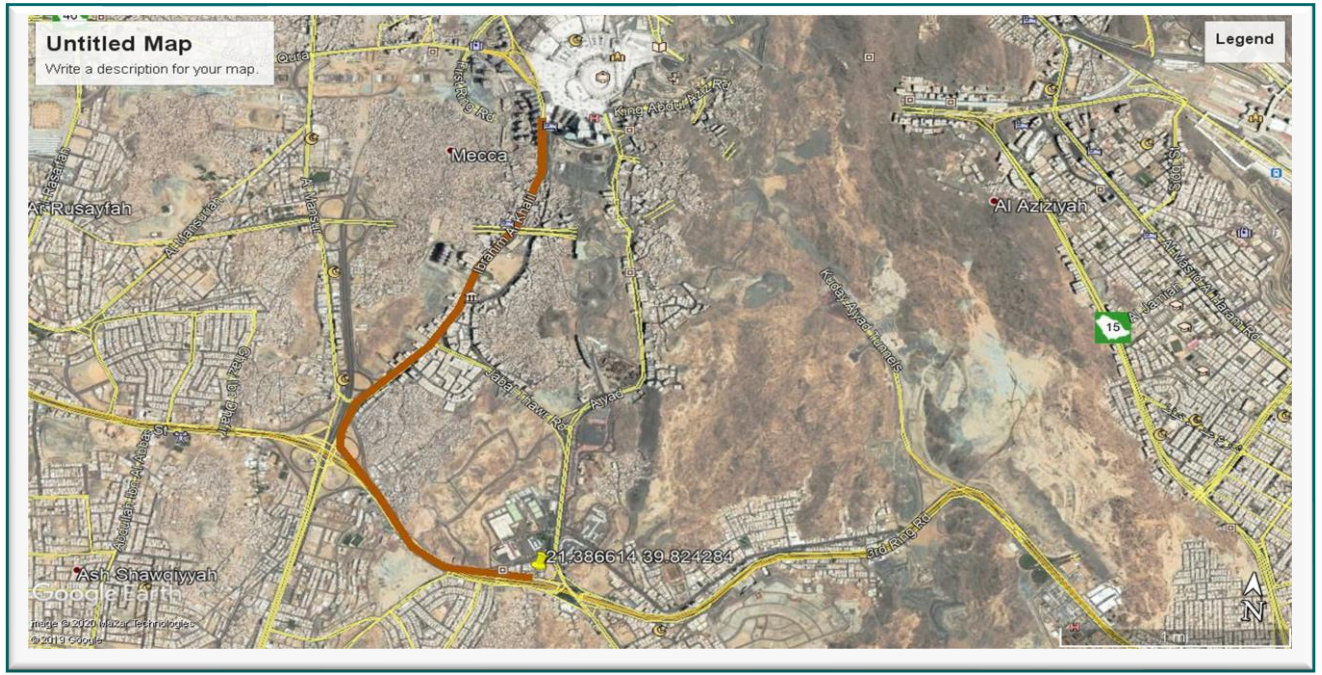
وصف العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن فندق درنف كدي كائن على قطعه رقم 16 مخطط 52/7/1 الواقع بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة على الطريق الدائري الثالث أحد المحاور الرئيسية في مكة وموقعة بالقرب من مصنع الملك عبد الله لتعبئة مياه زمزم ومواقف الباصات المؤدية للحرم
- يتميز الفندق بقربه من الحرم المكي الشريف حيث يبعد بمسافة 5 كم
- الفندق مصنف 3 نجوم يتكون من 13 دور ودور بدروم ودور تسوية ودور مواقف (تم تحويله الى صاله مغلقة) وميزانين ودو ارضي ودور مطعم و7 ادوار متكررة ومبيتات، عدد الغرف 86 غرف

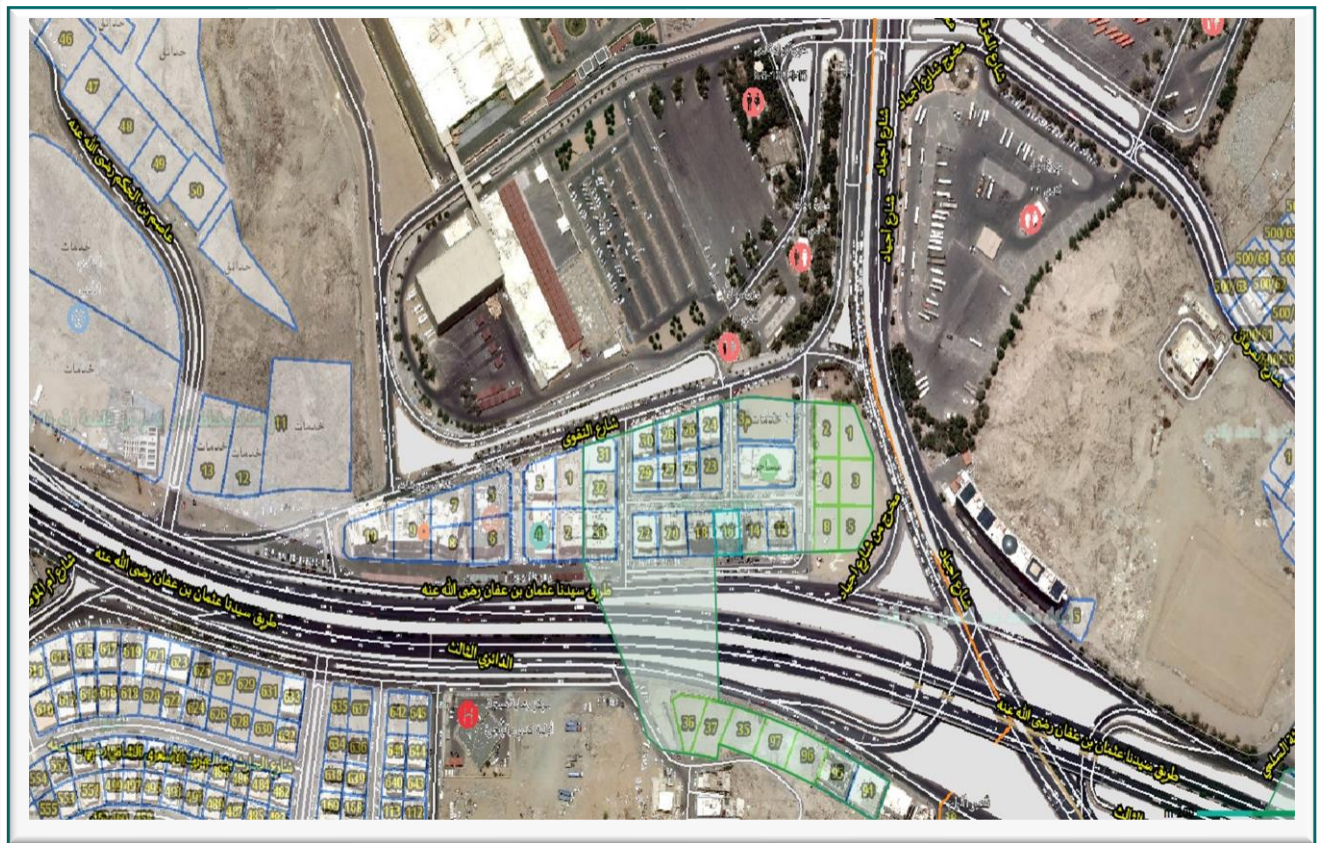
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجهات		نوع الارضيات		هل يوجد بالمبنى		الهيكل الاتشائي		
الشمالية	زجاج وكلادينج	الاحواش	سيراميك	<input checked="" type="checkbox"/>	حوائط مزدوجة	<input checked="" type="checkbox"/>	خرساني	<input checked="" type="checkbox"/>
الجنوبية	زجاج وكلادينج	الاستقبال	رخام	<input checked="" type="checkbox"/>	زجاج مزدوج	<input checked="" type="checkbox"/>	حوائط حامله	<input type="checkbox"/>
الشرقية	دهان	المدخل	رخام	<input checked="" type="checkbox"/>	جيس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/>	مباني معدنيه	<input type="checkbox"/>
الغربية	دهان	الغرف	رخام	<input checked="" type="checkbox"/>	اضاءه مخفيه	<input checked="" type="checkbox"/>	مباني خشبيه	<input type="checkbox"/>

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة العاصمة المقدسة



صوره من تصنيف الفندق مرفق إيواء سياحي تاريخ الانتهاء 1441/4/24

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudia Arabia

رقم الترخيص: ٤١٠٠٣١٤١
تاريخ الإصدار: ١٤٣٨/٠٤/٢٤ هـ
تاريخ الانتهاء: ١٤٤١/٠٤/٢٤ هـ

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

ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق الإيواء السياحي
TORISM ACCOMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION

فندق
HOTEL

Trade Name: **Drnef Kudai**
Owner's Name: **Fahad Ibrahim Saad Al Mussa**
Operator's Name: **Fahad Ibrahim Saad Al Mussa**

الاسم التجاري: درنف كدي
اسم المالك: فهد ابراهيم سعد موسى
اسم المشغل: فهد ابراهيم سعد موسى

العنوان:
رقم المبنى: ---
الشارع: الدائري الثالث
الحي: كدي
المدينة: مكة المكرمة
صندوق البريد: ٥٠٨٨٤
الرمز البريدي: ٢١٩٥٥
الرمز الإضافي: ---
هاتف: ٠١٢٥٣٧١٣٤
البريد الإلكتروني: Fism2000@gmail.com

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

الختم

تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2020 واشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

مميزات العقار موضوع التقييم

- كائنية الفندق بالجهة الجنوبية من المنطقة المركزية والتي تتميز بالحجاج والمعتمرين طوال العام. كما ساهم الإعلان عن مشروع أبراج كدي في نهضة المنطقة القريبة من العقار محل التقييم
- يقع الفندق على الطريق الدائري الثالث أحد المحاور الرئيسية في مكة وموقعة بالقرب من مصنع الملك عبد الله لتعبئة مياه زمزم ومواقف الباصات المؤدية للحرم
- يتميز الفندق بقربه من الحرم المكي الشريف حيث يبعد بمسافة 5 كم

عيوب العقار موضوع التقييم

- لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم من الناحية الظاهرية
- اغلاق الفندق بسبب جائحة كورونا هو المؤثر الرئيسي على القيمة ولكن على امل ان تعود الحياة الى طبيعتها بعد أخذ التطعيمات مما قد يؤدي الى انفراجه في الاجل القريب

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- الحالة البنائية للعقار
- تصنيف الفندق والمشغل
- عدد الحجاج المصرح بهم
- المرافق والخدمات المقامة المتوفرة بمنطقة العقار

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة

- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.
- يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبًا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته.

مخاطر عدم الأشغال

حسب اعلان شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي "ميفك كابيتال" مدير صندوق ميفك ريت بتاريخ 2020/6/25م عن تطور جوهري على صندوق ميفك ريت على اعادة هيكلية العمليات التأجيرية لبعض العقارات المملوكة لصندوق ميفك ريت إشارة الى الاتفاقية المبرمة مع مستأجر فنادق مكة "درنف كدي وبناء على الظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد-19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية في إيقاف العمرة وغيرها من إجراءات خلال الفترة الماضية. وافق صندوق ميفك ريت على فسخ عقود تأجر هذه العقارات مع المشغلين الحاليين وذلك حفاظا على حقوق حملة الوحدات وتحقق أعلى مستوى للتحصيل من خلال إسناد هذه العقارات لمشغلين جدد وبالرغم من أن مدينة مكة تعرضت لهذه الظروف منذ بداية مارس 2020 إلا أن صندوق ميفك ريت سيستمر في تحصيل إيجارات فندق درنف أجياد ودرنف كدي حتى 27 سبتمبر 2020

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد-19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية في إيقاف العمرة وغيرها من إجراءات خلال الفترة الماضية لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

حسب اعلان الشركة فان انتهاء العقد مع المستثمر سيكون بتاريخ 2020/9/27

ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار

تحليل السوق

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية محل التقييم

التأثيرات غير المسبوقة التي تركها انتشار وباء فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) على قطاع الضيافة في المملكة مما أدى إلى انخفاض مؤشرات أداء هذا القطاع في جميع المدن الرئيسية في المملكة. وتعتمد عودة الانتعاش إلى مختلف مرافق الضيافة واستعادة ثقة المسافرين والسياح بهذا القطاع على النجاح في برامج اللقاح على نطاق واسع، بالإضافة إلى استكمال بعض المشاريع الكبرى في مجال الاستجمام والترفيه التي سبق الإعلان عنها.

تعرض سوق الفنادق في المملكة إلى هزة عنيفة خلال جائحة كورونا، وحاول التأقلم مع هذه الفترة العصيبة. لذلك، نأمل أن يؤدي بدء اللقاح والانتعاش من مشاريع التطوير السياحية التي تنفذها الحكومة إلى الإسراع في تعافي هذا القطاع وعودة أدائه إلى مستويات أفضل من السابق.

فيما يلي أبرز النتائج التي توصل إليها تقرير ديلويت

لم يشهد سوق الضيافة في مدينة مكة المكرمة افتتاح فنادق كبرى خلال العام 2020 بالرغم من توقع تسليم حوالي 4,500 مفتاح فندقي خلال هذا العام (2021) كما أنه من المقرر دخول 11,800 مفتاح فندقي الخدمة بين عامي 2022 و2025 من دون ذكر تأجيل تنفيذ عدد من المشاريع الفندقية أو إلغاء بعضها في مدينة مكة المكرمة.

بالرغم من هذه الظروف القاتمة، تبدو الآفاق المستقبلية لقطاع الضيافة على المدى الطويل مشجعة في المملكة مع الانتهاء من تنفيذ عدد من المشاريع السياحية الحكومية التي ستساهم بالتأكيد في تطوير ونمو قطاع سياحي فريد من نوعه في المملكة وذلك بالتوازي مع أجندة تنوع القاعدة الاقتصادية التي تعمل رؤية 2030 على تحقيقها.

جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2020

المصادر	2020	المعدلات
وزارة المالية	3.2%	معدل نمو إجمالي الناتج المحلي (%)
الهيئة العامة للإحصاء	2.1	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتسي العقاري العالمي	5.57%	مخاطر السوق
تداول السعودية	2.7%	عائد السندات الحكومية

سادساً: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
 - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية والمعايير الدولية للتقييم (IVS-2020) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم

1. اسلوب السوق (طريقة مساندة)
2. اسلوب الدخل

اسلوب الدخل
التدفقات النقدية المخصومة

اسلوب السوق
البيوع المقارنة

1- اسلوب السوق (طريقة العروض المشابهة)

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مشابه تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقاً لهذا الاسلوب فأن لابد من دراسة السوق وفق الخطوات الاتية

خطوات تحليل السوق

1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له.
2. تعريف مستخدمي العقار.
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض ووجود ندرة بالأراضي المعروضة.
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة.
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب.
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام.

تحليل أفضل وأعلى استخدام

مسموح قانونياً

ذات جدوى اقتصادياً

ممكناً مادياً

يعطي أعلى كفاءة

شروط أعلى وأفضل استخدام

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات لتأجير الغرف الفندقية					
م	اسم الفندق	التصنيف	الفترات	القيمة	الاحدائي
1	فندق النجوم الذهبية	3 نجوم	الايام العادية	150-100 ريال	21.407813,39.829311
			شهر رمضان	200-150 ريال	
			فترة الحج	4000 ريال	
2	فندق روضة البيت	5 نجوم	الايام العادية	200-180 ريال	21.408610,39.829716
			شهر رمضان	370-350 ريال	
			فترة الحج	5500 ريال	

بخصوص التسويات اللازمة لمقارنات للغرف الفندقية سيتم احتساب متوسط اسعار الغرف وفق المقارنات المتوفرة وذلك بسبب أن الفنادق في الوقت الحالي مغلقة بسبب الاجراءات التدابير الاحترازية جائحة كورونا وعدم السماح بعودة الحجاج حتى وقت التقييم لذا سيتم احتساب متوسط التأجير وفق المقارنات المتوفرة

جدول مقارنات لتأجير الغرف الفندقية					
م	اسم الفندق	التصنيف	الفترات	القيمة	الاحدائي
1	فندق النجوم الذهبية	3 نجوم	الايام العادية	150-100 ريال	21.407813,39.829311
			شهر رمضان	200-150 ريال	
			فترة الحج	4000 ريال	
2	فندق روضة البيت	5 نجوم	الايام العادية	200-180 ريال	21.408610,39.829716
			شهر رمضان	370-350 ريال	
			فترة الحج	5500 ريال	
متوسط اسعار الغرف التقديرية وفق المقارنات المتوفرة					
	الايام العادية		150 ريال		
	شهر رمضان		250 ريال – 350 ريال		
	فترة الحج		4500 ريال		

2- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تم افتراض الدخل على اساس عودة تشغيل الفندق واحتساب القيمة بناء على قاعدة البيانات المتوفرة لدينا قبل جائحة فايروس كورونا وتم عمل التسويات اللازمة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة وذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة و المناطق الاخرى والتي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية التالي :

متوسط اسعار الغرف التقديرية وفق المقارنات المتوفرة	
الايام العادية	150 ريال
شهر رمضان	250 ريال – 350 ريال
فترة الحج	4500 ريال

الدخل السنوي المتوقع للفندق بعد عودة تشغيل الفندق والانتهاؤ من الاجراءات الاحترازية والسماح بحجاج الخارج من القدوم الى المملكة مع وضع التدابير الاحترازية

تم استنتاج معدل الخصم وفقا لتحليل المؤشرات التي تم ذكرها في تحليل السوق وتم استخراج معدل الرسملة وفق للعروض المشابهة للبيانات السابقة لدينا وعمل تسويات للمعدل لما يتوافق مع المخاطر الحالية نظرا لان معظم الفنادق في الوقت الحالي مغلقة ووفقا للعروض القريبة من الفندق موضوع التقييم وبعد عمل احتساب للدخل المتوقع نجد ان معدل الرسملة للفندق المقارن 7% ونجد ان وفق لظروف السوق الحالية نجد انها نسبة مرضية ولكن تكون تحت الدراسة عند عودة الحياة الى طبيعتها

وفق للفندق المقارن نجد في جدول المقارنات عدد الغرف 113 غرفة معروض بقيمة 40,000,0000 وفقا للدخل المتوقع للفندق المقارن نجد ان صافي الدخل 2,850,000 ريال بافتراض الدخل التأجيري له مما يحقق معدل رسملة 7%

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.70%	معدل عائد السندات الحكومية
2.06%	معدل التضخم
5.57%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.33%	معدل الخصم
5%	معدل النمو
7%	معدل الرسملة

القيمة الإستراتيجية	2025	2024	2023	2022	2021	عدد الغرف سعر الإيجار	التدفقات النقدية الداخلة
5	5	4	3	2	1		
		5%					
	4,131,225	4,131,225	3,934,500	3,934,500	3,934,500	150	86
	451,500	451,500	430,000	430,000	430,000	250	86
	316,050	316,050	301,000	301,000	301,000	350	86
	1,937,250	1,937,250	1,845,000	1,845,000	1,845,000	4500	410
	6,836,025	6,836,025	6,510,500	6,510,500	6,510,500		
	35%	35%	35%	35%	35%		35%
	2,392,609	2,392,609	2,278,675	2,278,675	2,278,675		
	4,443,416	4,443,416	4,231,825	4,231,825	4,231,825		
	525,000	525,000	500,000	500,000	500,000		
	4,968,416	4,968,416	4,731,825	4,731,825	4,731,825		
	993,683	993,683	946,365	946,365	946,365		20%
	3,974,733	3,974,733	3,785,460	3,785,460	3,785,460		
القيمة الإستراتيجية للمبنى							
56,781,900	3,974,733	3,974,733	3,785,460	3,785,460	3,785,460		
0.5847	0.5847	0.6510	0.7247	0.8068	0.8982	1.000	
33,200,825	2,324,058	2,587,373	2,743,355	3,054,177	3,400,216		
47,310,004	صافي القيمة الحالية للعقار						
47,400,000	القيمة (مع التوقيت)						

الإيجار المتوقع

عدد الغرف (الايام العادية) 305 يوم

عدد الغرف (اول 20 يوم رمضان)

عدد الغرف (آخر 10 ايام رمضان)

عدد الحجاج

اجمالي الإيرادات

نقص معدل الشواغر

-

اجمالي الدخل الفعلي للغرف

القاعات

اجمالي الدخل الفعلي للفندق

نقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)

صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)

صافي التدفقات النقدية

معامل الخصم

القيمة الحالية للتدفقات النقدية

سابعاً: توفيق النتائج النهائية



تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على انشطة البيع والشراء وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (COVID-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه تم تقدير القيمة وقد تم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة بضبط نسبي 100% وذلك لان الانسب في تقييم عقارات صناديق الريت وكون العقار تجاري ومدنر للدخل في الظروف الطبيعية

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ومنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق درنف كدي الكائن على قطعة الارض رقم 16 مخطط رقم 52/7/1 بجي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (47,400,000.00) ريال سعودي (سبعة واربعون مليون واربعمائة ألف ريال سعودي)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان

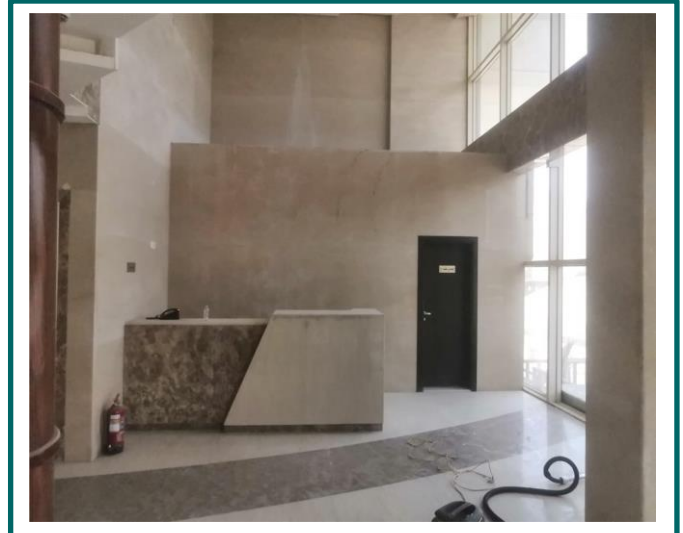
عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000414)

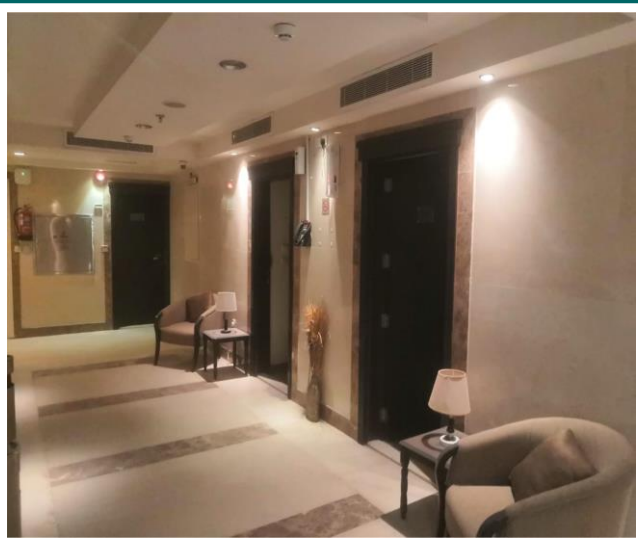
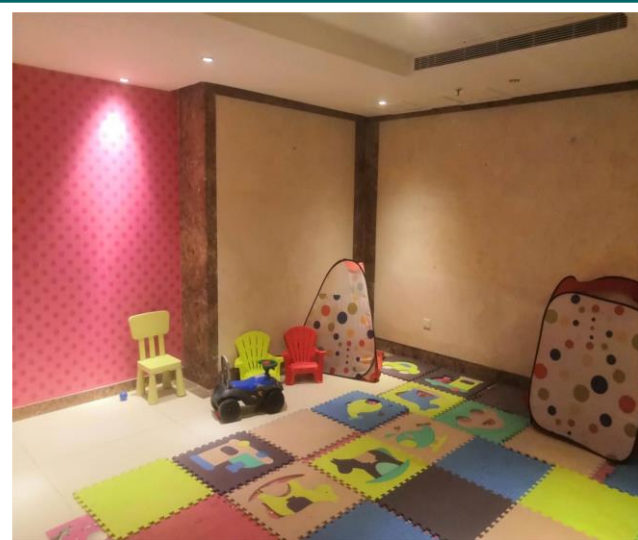
حمد بن عبد الله الحمد

تقدير
Taqdeer
س.ت. 1010468253

صور العقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري تفصيلي
لمبنى تهامة بجي الحمراء بمدينة جدة

MEFIC | هيفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/06/30

تاريخ المعاينة: 2021/06/22

310270

رمز الايداع

محتويات التقرير

اولا: التكلفة

ثانيا: نطاق العمل (المتطلبات العامة لتقرير التقييم)

ثالثا: التنفيذ

رابعا: حالة الملكية والعقود

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا: توفيق النتائج النهائية

تاريخ إصدار التقرير: 2021/08/03

رقم التقرير: 321060023

تقرير تقييم عقاري تفصيلي

مبنى تهامة بجدة

اولا / التكاليف

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تهامة الكائن على قطعه الارض رقم 4 بجي الحمراء بمدينة جده بمساحة أرض 2500م بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ 2021/6/15م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (-IVS 2020) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. تم التوصل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسملة الدخل والتكلفة وتم الأخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم إعطاء ثقل أقل للبيع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (Covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

مبنى تهامة

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة والمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية للمبنى الكائن على قطعة الأرض رقم 4 الواقع بجي الحمراء بمدينة جدة مبنى تهامة تقدر بقيمة (39,100,000) ريال سعودي (تسعة وثلاثون مليون ومائة ألف ريالاً سعودياً لا غير)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان



عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد



ثانيا/ نطاق العمل المتطلبات العامة لتقرير التقييم

أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

جميع التحليلات والآراء والاستنتاجات تعبر وبكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه.

ب- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1437/03/30 هـ	1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
1438/4/24 هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)

ت- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

ث- تحديد العقار موضوع التقييم

الكائن على قطعه الارض رقم 4 الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة أرض 2500 م وأجمالي مساحة مباني 8643.75 م

ج- الغرض من التقييم

الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداول.

ح- اساس القيمة المستخدمة

وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي:-

البائع والمشتري متحمسان (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) لإتمام الصفقة

كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.

- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
- الثلث غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.
- المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

خ- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2021/08/03 م

د- نطاق البحث

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

ذ- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزارة العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات واستفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريها، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته، استفسارات المقاولين ومدراء المرافق
- اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا: -
- نسخة من صك الملكية ورخصة البناء وعقود الايجار والمستكشف الجغرافي للموقع

ر- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولتيم توفيرها لنا.
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسئوليته.

ز- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020) المتعارف عليها والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه

س- القيود على الاستخدام أو النشر أو التوزيع

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

أى تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير

ش- تقرير التقييم

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

ص- أساليب طريقة التقييم

اسلوب المقارنة واسلوب التكلفة واسلوب الدخل

ض- عملة التقييم

الريال السعودي

ط- الاستدلال على الموقع

تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

ظ- صلاحية التقرير

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضوح اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

ع- حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

<u>إعداد التقرير</u>
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020)
<u>خصائص الملكية</u>
القيمة السوقية المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
<u>معاينة الأصل</u>
العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تهامة
<u>تحليل البيانات</u>
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار، بيانات وزارة العدل، العقارات المقارنة.
<u>جمع البيانات</u>
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة جدة
<u>طرق التقييم العقاري</u>
تم استخدام اسلوب السوق واسلوب التكلفة واسلوب الدخل
<u>تقدير القيمة</u>
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار.
<u>مراجعة التقرير</u>
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها

رابعا : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة جدة					
م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	بدون	320224010550	1440/1/16	4	2500م

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 679 بتاريخ 1401/7/12 هـ الصادر من امانة مدينة جدة مجمع تجاري سكني مكثبي - يتكون من معارض تجارية ومكاتب بإجمالي مساحة مباني 8643.75م ويتكون من 32مكتب وعدد 13معرض تجاري وسيتم تقنين ذلك وعلى مسؤوليته.

(المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بجدة

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٤ الواقع في حي الحمراء بمدينة جدة -
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٢٠ يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل
جنوباً: يحده الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: يحده الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع عرض ١٠ يفصلها عن الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
ومساحتها: (٢٥٠٠) ألفان و خمسمائة متر مربعاً فقط كامل القطعة الرابعة وماعليه من بناء ومركز تجارى وسكنى ودورارض
وسه ادوار متكرره
المملوكة لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقارى بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ
بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٢٠٢٢٨٠١٤٤٥٥ في ٧ / ١ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح
/ بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفاته بـ تسعة عشر مليون وثلاثمائة
واثنا عشر الف واثنان وثلاثون 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 ١٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ .
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

خالد بن حسن بن عبدالله الزهراني
كاتب العدل

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة
كتب العدل بكتيب رقم (٢٤١)

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياء أو تلفب منقحة منه يؤدي الى عدم صلاحية المستند
(هذا النموذج محمض للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليفه)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١١٥ نموذج رقم ١٠٠ - ١١

التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية

رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٣٢.٢٢٤.١٥٥	مرهون		٢٥٢٥٠
		المدينة	المخطط
		جدة	لا يوجد مخطط
		أرقام القطع	
		٤	
		الملاك	
		الإسم	نسبة الملكية
*****١٦٦	شركة امار للتطوير والاستثمار العقارى		١٠%

صوره رخصه البناء

جديد لتصريح بعم رقم ٦٧٩ ص ١٤٠١/٧/١٩

جدير تصريح البناء واصفائه

وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة مدينة جدة

تقد قامت الادارة المالية ببلدية جدة بحساب قيمة الرسوم المستحقة للتصريح للسيد / بالبناء في من الادوار في
ان بلدية جدة تصرح للسيد ببناء جميع كباية مساحة الدور الارضي مساحة الدور الاول مساحة الادوار المتكونة
على الارض المملوكة له بموجب الصك رقم وتاريخ ١٥/٥/١٩٩٨ والتي ابعادها حسب الكروكي والمرتق والمتمتد من تخطيط المدن رقم وتاريخ ١٩٠١/٧/١٩
مع العلم بان الارض تقع بالمنطقة والشارع بموجب الشروط والتنظيمات والرسومات بهذا التصريح مجتمعة وسري هذا التصريح لمدة سنتين تبدأ من تاريخ ١٥/٧/١٩٠٤ وتنتهى بتاريخ ١٥/٧/١٤٠٥ هـ .

شروط السلامة

١ - على المقاول المتغد والمالك التمشي مع اصول السلامة في جميع مراحل اثناء المبني ووضع حواجز العفر المراد اقامتها وكذلك وضع ضوئه احمر اثناء الليل لضمان سلامة المارة والعمال وتأمين الطريق للسيارات مع عدم اطلاق الطريق اثناء البناء . والمالك والمقاول مسؤولين عن سلامة مباني الجوار اثناء التنفيذ والخفر ومسؤولين عن أي ضرر يلحق بالجار وعن أي تلف يلحق بكابليات الهاتف والكهرباء أو مواسير المياه والمجاري والقننر وخلافه وعليهم الاتصال بالجهات المعنية مباشرة .

٢ - يجب اثناء وصيف بطول متر وعرض متر من الجهات
٣ - على المقاول المتغد والمالك البناء في داخل حدود الكروكي المعتمد من مكتب تخطيط المدن وكذلك التمشي في البناء على الخرائط المعتمدة من البلدية .
٤ - يجب ازالة المخلفات والعفر والبناء بعد الانتهاء من عملية البناء ووضع صناديق بريد في مدخل المبني بموجب النظام .
٥ - مأسورة السلامة بقطر ٥٥ بوصة على العمارة اكثر من اربعة ادوار وفتح لها فتحة في كل دور .
٦ - تم استيفاء الرسوم المقررة بئوجه مع مبلغ فقط ريل تامين نظافة .
٧ - تم استيفاء الرسوم المقررة بئوجه مع مبلغ فقط ريل تامين اوصفة .
يعتبر هذا الكرونن تصريح بالبناء ساري المفعول من تاريخه وعلى المالك وضع هذا التصريح مع الكروكي المساحي في مكان بارز وعليه مراجعة البلدية في نهاية كل عام .

تعهدات المالك : اتعهد انا المالك بالتي :

١ - انقل التصريح المعطى لي حسب التعليمات الواردة به وان اتمشى بخطط التنظيم والارتفاع المسموح لي به .
٢ - اذا خالفت ما جاء به فان للبلدية الحق ان تهدم في أي وقت ما زاد عن التصريح وليس لي أي حق في المطالبة بأي تعويض وان يطبق على الانظمة والتعليمات من الجهات المسؤولة بـ
٣ - اقوم بعمل موقف للسيارات حسب النظام .

التزامات المهندس المشرف :

انا المهندس المشرف على تنفيذ الشنات المذكورة اعلاه . اتي التزم بالاتي :

١ - اخبر البلدية باليوم الذي ابدأ فيه العمل بوضع الخنزير .
٢ - التزم بالتنفيذ التنظيمي كما افتره البلدية واكون مسؤولا عن تنفيذ كل تعديل فيه .
٣ - اذا حدث اي تغيير او تعديل في المخططات سوف اقوم باخطار البلدية بخطاب رسمي للبلدية واخذ الموافقة على ذلك قبل البدء في التنفيذ .
٤ - اذا حدث سبب ما وتركت الاشراف على التنفيذ كتسوف او زلزال الاشراف الي مهندس آخر معتمد حتى اعود الي الاشراف واخطر البلدية بذلك .
٥ - اذا حدث اي خلاف بيني وبين المالك في أي تفصيلات في المخططات او غير ذلك اقوم باطلاع البلدية المشية خطيا حتى اخلي مسؤوليتي وعلى ذلك اوقع .
٦ - في حالة عدم تنفيذ اي من هذه الاشتراطات سوف يسحب الترخيص الذي يخول لي بالتابع بمبنيي اعلم واقوم بالتراجع الاتعاب الي المالك نظير الاشراف .

توقيع المهندس

توقيع المالك

رغم وتاريخ الإصلاات : ١ - تامين النظافة ٦٩٨٣٦ ص ١٤٠١/٧/١٩ - تأميم النظافة

٢ - رسوم ٥٦٧٢٢٧ ص ١٤٠١/٧/١٩

رغم : ٥٢٨١ - تاريخ ١٤٠١/٧/١٩ - عبر لخصم يا بنج

مدير التراخيص : م. عبد الرحمن بن بنج

رئيس البلدية : م. صالح بن بنج

الختم : وزارة الشؤون البلدية والقروية - امانة مدينة جدة - ١٤٠١

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقل موضوع التقييم:-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	جدة	شمالا	شارع 20 م يفصلها ملك جار	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الحمراء	جنوبيا	يحدده الاملاك الأميرية	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
المخطط	بدون	شرقا	يحدده الاملاك الأميرية	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
المقطعة	4	غربا	شارع 10 م يفصلها عن الاملاك الأميرية	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	تجاري اداري	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input type="checkbox"/> مبني <input checked="" type="checkbox"/> غير مبني حاله المبني <input type="checkbox"/> رديء <input checked="" type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز											
اسم أقرب شارع تجاري						شارع الاندلس					

وصف العقل وتشطيبات العقل موضوع التقييم

العقار عبارة عن مبنى تجاري اداري يقع على طريق الاندلس بحي الحمراء يتكون من معارض ومكاتب ادبية يتكون من معارض تجارية ومكاتب بإجمالي مساحة مباني 8643.75م ويتكون من 32مكتب وعدد 13معرض تجاري

نوع الواجهات		نوع الارضيات		هل يوجد بالمبنى		الهيكل الانشائي	
الشمالية	كلادينج	الاحواش	رخام	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	<input checked="" type="checkbox"/> سلالم	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	
الجنوبية	دهان	الاستقبال	رخام	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/> كراج كهربائي	<input type="checkbox"/> حوائط حامله	
الشرقية	كلادينج	المدخل	رخام	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/> مصعد	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه	
الغربية	كلادينج	الغرف	بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه	

صوره جوية من موقع العقار



مخططات الامانة



تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

- تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2020 واشترطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييـم

مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار على طريق الاندلس
- يقع العقار على 3 شوارع مما يعطي ميزة بسهولة الوصول الية
- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

عيوب العقار موضوع التقييم

- اتجاه الطلب على القطاع المكتبي بالمدينة ناحية شمال جدة
- الحالة الانشائية الداخلية للمبنى

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- الحالة البنائية للعقار
- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار
- سهولة الوصول للموقع
- العمر الاقتصادي للمبنى

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة

- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.
- تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار
- سن بعض التشريعات من رسوم وضرائب قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار وذلك لتأثيره المباشر على التجار والمستثمرين مما يؤدي الى انخفاض مردود الدخل لديهم والبحث عن سبل لتخفيض المصروفات منها خفض الايجار
- الملاءة المالية للمستأجرين
- مصروفات التشغيل والصيانة للعقار او قلة الطلب على العقار موضوع التقييم لأسباب مختلفة

مخاطر عدم الأشغال

- قررت شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (مدير صندوق ميفك ريت) انهاء عقد الايجار الموقع مع شركة تهامة للإعلان والعلاقات العامة والتسويق القابضة ويمكن ان ينتج عن هذا الفسخ إذا تم إسناده لمدير عقار جديد يقوم بإدارة المبنى والتعامل مع المستأجرين الحاليين وجذب مستأجرين جدد للمساحات الفارغة مع استغلال المبنى بأفضل شكل ممكن تعزيز التدفقات النقدية للصندوق

تحليل السوق

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية محل التقييم

- قطاع المساحات المكتبية كان عليه التأثير الأكبر في السعودية والمنطقة، ولكن ظل عليه طلب لا سيما على المساحات الأصغر، وخلال 2021، يتوقع تسليم 450 ألف متر مربع في العاصمة الرياض خلال 2021، وهي المدينة الأهم في الحركة الاقتصادية للمملكة، وتتضمن مساحات من الفئة أ وهي الأكثر طلباً، رغم التوقع بتأخر تسليم بعضها (مصدر جي ال ال)
- أظهرت البيانات الصادرة عن وزارة العدل السعودية أن قيمة الصفقات العقارية التي تمت خلال شهر ربيع الأول 1442هـ ارتفعت بنسبة 22% لتبلغ نحو 18 مليار ريال، وذلك مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي حيث بلغت آنذاك نحو 14.7 مليار ريال. ومقارنة بشهر صفر 1442هـ، سجلت الصفقات العقارية ارتفاعاً بقيمة 6.3 مليار ريال، وبنسبة 54%. وبلغ عدد الصفقات العقارية التي تمت خلال شهر ربيع الأول الماضي نحو 29.5 ألف صفقة، مرتفعة من 27.9 ألف صفقة خلال ربيع الأول 1441. وارتفع عدد العقارات المباعة لـ 30.6 ألف عقار مبيع
- ويعود ارتفاع الصفقات العقارية خلال شهر ربيع الأول 1442هـ، إلى ارتفاع الصفقات التجارية بنسبة 156% لتصل إلى 6.7 مليار ريال مقارنة بنفس الفترة من العام الهجري الماضي.

جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2020

المصادر	2020	المعدلات
وزارة المالية	3.2%	معدل نمو إجمالي الناتج المحلي (%)
الهيئة العامة للإحصاء	2.1	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتسي العقاري العالمي	5.57%	مخاطر السوق
تداول السعودية	2.7%	عائد السندات الحكومية

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
- تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.

تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية ومعايير التقييم الدولية (IVS-2020) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم

1. أسلوب السوق (طريقة مساندة)
2. أسلوب التكلفة
3. أسلوب الدخل

أسلوب الدخل
التدفقات النقدية المخصومة

أسلوب التكلفة
الاحلال

أسلوب السوق
البيوع المقارنة

1- أسلوب السوق (طريقة العروض المشابهة)

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مشابه تتوفر معلومات عن اسعارها وفقاً لهذا الأسلوب فأن لابد من دراسة السوق وفق الخطوات الآتية

خطوات تحليل السوق

1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له.
2. تعريف مستخدمي العقار.
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض ووجود ندرة بالأراضي المعروضة.
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة.
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب.
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام.

تحليل أفضل وأعلى استخدام

مسموح قانونياً

ذات جدوى اقتصادياً

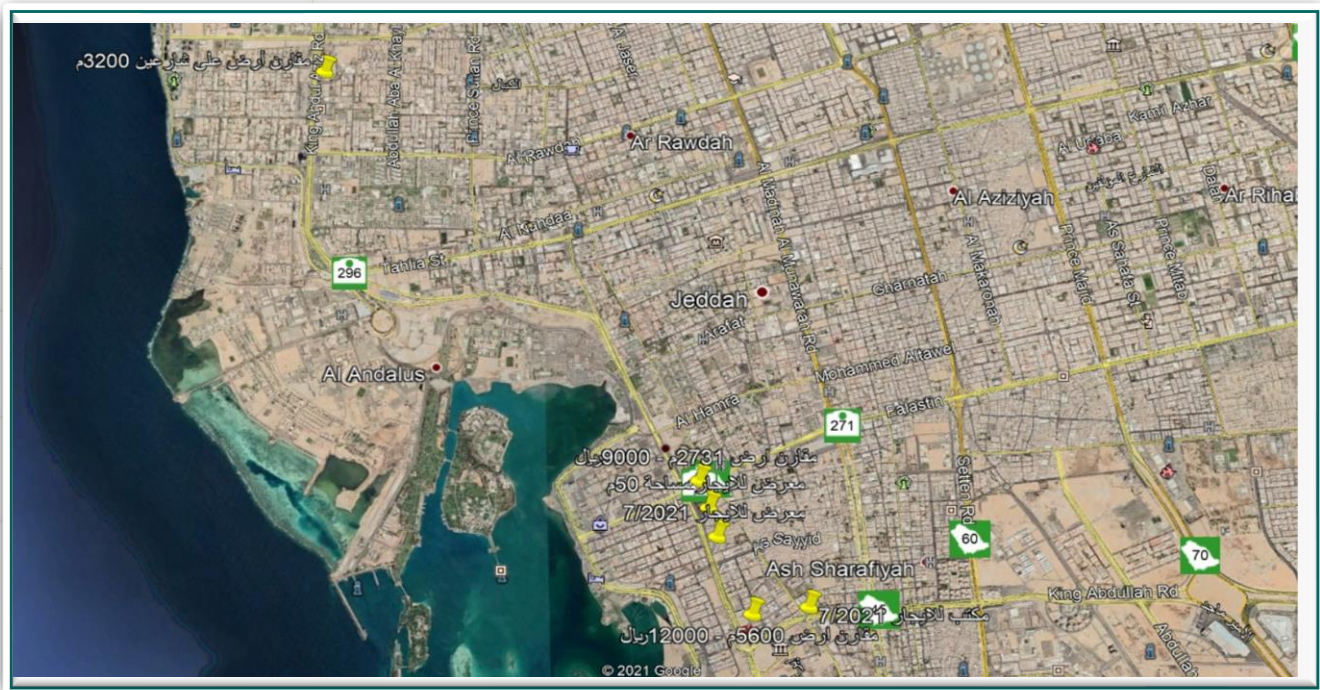
ممکن مادياً

يعطي أعلى كفاءة

شروط أعلى وأفضل استخدام

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحدائي
1	أرض	2731م	عرض	9000	21.522742,39.164989
2	أرض	5200م	عرض	12000	21.509255,39.169843
3	أرض	3300م	عرض	15000	21.566847,39.126659



التسويات اللازمة لمقارنات الأراضي للاستنتاج قيمة الأرض بعد عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة
بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للأراضي						
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة/ريال للمتر	الاحداثي	
1	أرض	2731م	عرض	9000	21.522742,39.164989	
2	أرض	5200م	عرض	12000	21.509255,39.169843	
3	أرض	3200م	عرض	15000	21.566847,39.126659	
الضبط النسبي (للأراضي)						
مقارن 3		مقارن 2		مقارن 1		
15,000		12,000		9000		مساحة الأرض المقارن
25/6/2021		25/6/2021		25/6/2021		تاريخ العرض
750.00	5%	600.00	-5%	450.00	-5%	حالة السوق
15750.00		11400.00		8550.00		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق
0.00	0%	1140.00	10%	0.00	0%	مساحة الأرض المقارن
1575.00	-10%	1140.00	10%	900.00	10%	الموقع
0.00	0%	0.00	0%	450.00	5%	سهولة الوصول
0.00	0%	0.00	0%	450.00	5%	الاستخدام
1575.00	-10%	2280.00	20%	1800.00	20%	اجمالي نسب التسويات
14175.00		13680.00		10350.00		سعر متر الأرض بعد التسويات
2835.00	20%	5472.00	40%	4140.00	40%	الضبط النسبي (للأراضي)
12,447						سعر متر الأرض

2- أسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال)

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح وهو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين
حصيلة الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء هذا المفهوم كل التكاليف المباشرة وغير مباشرة التي يتحملها المشروع.

- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك.
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة.
- تكلفة الإنشاء

2,500	مساحة الأرض	صناديق الريت	الغرض من التقييم
12,500	سعر الأرض (م ²) الواحد	30/6/2021	تاريخ التقييم
8,643.75	المساحة الاجمالية للمبني	ملكية تامه	الملكية
2.50%	الرسوم المهنية	4	رقم القطعة
2.50%	شبكة المرافق	بدون	رقم المخطط
2.50%	تكاليف الإدارة	مبنى تهامة	اسم المبني
10 %	ربح المقاول	تجاري اداري	نوع المبني
25 %	ربح المطور	الاندلس - جدة	الموقع
40 سنة	عمر المبني	معلومات المبني	
1,200	تكاليف البناء للم ² الواحد	8,643.75	قبو

تقدر التكاليف بأنها التكلفة اللازمة لإنشاء مباني طبقاً للأسعار السائدة وقت التقييم وتشمل جميع التكاليف والتكاليف غير المباشرة.

التكاليف المباشرة	
10,372,500	مُجمَل تكاليف البناء

التكاليف الأخرى	
259,313	الرسوم المهنية
259,313	شبكة المرافق
259,313	تكاليف الادارة
1,037,250	ربح المقاول
3,046,922	ربح المطور
4,862,109	مُجمَل التكاليف الأخرى
15,234,609	مُجمَل تكاليف البناء

تكاليف الاهلاك	
40	عمر المبني
25	العمر الفعال
15	العمر المتبقي
50	العمر الافتراضي للمبني
50.0%	معدل الاهلاك
-7,617,305	تكاليف الاهلاك
7,617,305	صافي تكاليف البناء

استنتاج القيمة باستخدام اسلوب التكلفة		
الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الأرض
38,867,305	7,617,305	31,250,000
ثمانية وثلاثون مليون ثمانمائة سبعة وستون ألف ثلاثمائة وخمسة ريال سعودي		

3- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

- حسب الدخل المرسل من العميل فأند دخل المبني 3,521,477 ريال سنوي وعلى اساسه تم افتراض ان دخل العقار السنوي
- تم افتراض معدل نمو 5% على افتراض انه سيتم الانتهاء من تشطيبات المكاتب التي جاري تجديدها وسيتم الانتهاء منها خلال عام 2021-
- 2022 مما يؤدي الى تحسين الدخل بمعدل نمو 5% سنويا نتيجة زيادة المساحات المكتبية

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.70%	معدل عائد السندات الحكومية
2.06%	معدل التضخم
5.57%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.33%	معدل الخصم
5%	معدل النمو
8%	معدل الرسملة

القيمة الاستوائية	2025	2024	2023	2022	2021	معارض	مكاتب	التدفقات النقدية الداخلة
5	5	4	3	2	1			
	5%	5%	5%					الدخل حسب المستندات
	4,076,550	3,882,428	3,697,551	3,521,477	3,521,477			اجمالي الدخل الفعلي
	4,076,550	3,882,428	3,697,551	3,521,477	3,521,477			اجمالي الإيرادات
	0%	0%	0%	0%	0%		0%	ناقص معدل الشواغر
	0	0	0	0	0			-
	4,076,550	3,882,428	3,697,551	3,521,477	3,521,477			اجمالي الدخل الفعلي
	407,655	388,243	369,755	352,148	352,148		10%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والראسمالية)
	3,668,895	3,494,186	3,327,796	3,169,329	3,169,329			صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
القيمة الاستوائية للمبني								
45,861,185	3,668,895	3,494,186	3,327,796	3,169,329	3,169,329			صافي التدفقات النقدية
0.5847	0.5847	0.6510	0.7247	0.8068	0.8982	1.000		معامل الخصم
26,815,397	2,145,232	2,274,559	2,411,682	2,557,072	2,846,788			القيمة الحالية للتدفقات النقدية
39,050,729	صافي القيمة الحالية للعقار							
39,100,000	القيمة (مع التقريب)							

سابعاً: توفيق النتائج النهائية

تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع العقار موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المرعب وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء

تم الأخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم إعطاء ثقل أقل للبيع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

تم عمل ضبط نسبي بين القيمة المقدرة للعقار موضوع التقييم ولوحظ ان القيمة بين الطريقتين طريقة الاحلال وطريقة التدفقات النقدية لا يوجد تفاوت في القيمة بين الطريقتين وتم اعتماد القيمة المقدرة وفق اسلوب الدخل

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية للمبنى الكائن على قطعة الأرض رقم 4 الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة مبنى تهامة تقدر بقيمة (39,100,000) ريال سعودي (تسعة وثلاثون مليون ومائة الف ريالاً سعودياً لا غير)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان



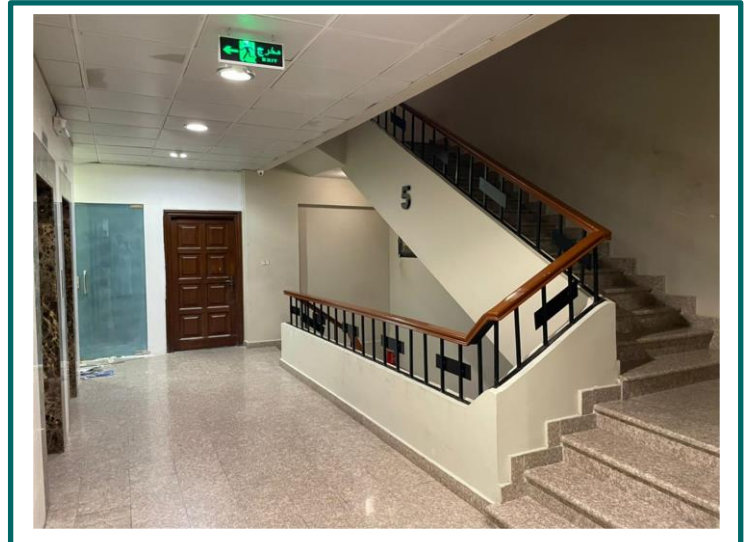
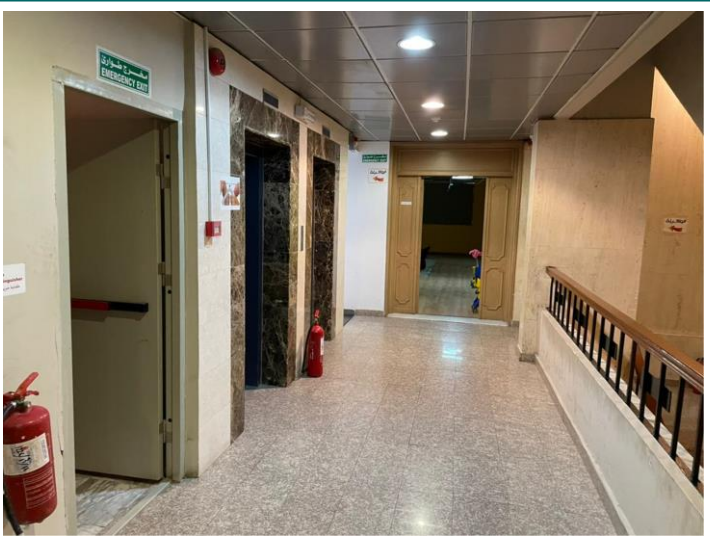
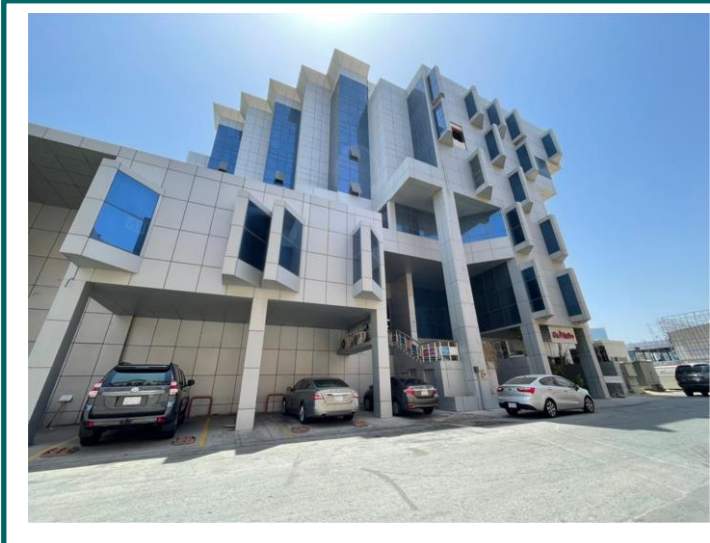
عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

