

تقرير تقييم عقاري تفصيلي
لمبنى الضيافة الواقع بحي النخيل بمدينة الرياض

ميفك | ميفك
كابيتال | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/12/31

تاريخ المعاينة: 2021/12/27

رمز

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: 2022/2/27

رقم التقرير: 211200103

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 9100م بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2021/12/27م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (IVS-2022) 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 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 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 البلك 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 (72,774,000) ريال سعودي (اثان وسبعون مليون سبعمائة واربعة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)
عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000414)
حمد بن عبد الله الحمد



تقدير
Taqdeer
س.ت. 1010468253



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 مهني 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

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

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.

طالب التقرير	مستخدم التقرير	اسم العميل
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت	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 9100م²

ج- الغرض من التقييم

تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

ج- 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 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 ممنوحه من أي طرف.
- المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

خ- تاريخ التقييم

- د- تم اعداد التقرير بتاريخ 2022/01/20 م وتاريخ التقييم 2022/02/10 م

ذ- نطاق البحث

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

ر- 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

ز- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا.
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على 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 استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته.
- بناء على ملحق اتفاقية تأجير الارض الحاقا لعقد الايجار المبرم بتاريخ 1435/5/26هـ
- ❖ تعديل قيمة الايجار الخاصة بالسنة الخامسة لتصبح (4,000,000) ريال بدلا من (5,500,000) ريال عن الفترة من 2019/4/1م حتى 2020/3/31م
- ❖ تعديل القيمة التأجيرية للسنة السادسة لتصبح (3,000,000) ريال بدلا من (5,500,000) ريال عن الفترة من 2020/4/1م حتى 2021/3/31م
- ❖ 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 2015/4/1م وتنتهي بتاريخ 2037/3/31م ويايجار سنوي (5,500,000) ريال سعودي عن كل سنة ميلادية والفترة من 2037/4/1م وتنتهي بتاريخ 2040/3/31م ويايجار 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

س- نوع التقرير الذي تم إعداده

- التقرير تفصيلي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه.

ش- 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

ص- الامتثال للمعايير (المعايير المتبعة)

- تم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

ض- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب السوق واسلوب الدخل

ط- عملة التقييم

- الريال السعودي

ظ- الاستدلال على الموقع

- تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

ع - صلاحية التقرير

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS-2022)
خصائص الملكية
القيمة المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحيازة الايجارية 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

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

غ - حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

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	2100م
2	310115036473	1435/05/19	2837	1617+1624	2800م
3	210103004425	1428/06/10	2837	1619+1626	2100م
4	410104003546	1428/06/10	2837	1620+1627	2100م

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 + اول + ملاحق علوية وسيتم تقنين ذلك وعلى مسؤوليته.

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

صورة من صكوك الملكية

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم: ٢١٠١١٥٠٣٦٤٧٢
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض - والمطلوقة ل زاهد بن فهد بن محمد السكبيبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٤٠) أربعمون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٠) أربعمون متر
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٧٠) سيمون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سيمون متر
ومساحتها (٢٨٠٠) أفان و شامئة متر مربعاً فقط حسب المخطط
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ / جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد، ورضي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم المخصص للاستخدام بالمعاسي الآلي ويضع لظهوره: [٢٧٧] هـ
مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٥٢٤
توقيع رقم (١٩-٥-١٤٣٨) هـ

هذا المستند وحدة متكاملة - وضياح أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.

محمد بن سعد بن محمد الشدي

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم: ٢١٠١١٥٠٣٦٤٧٢
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض - والمطلوقة ل زاهد بن فهد بن محمد السكبيبي 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: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سيمون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سيمون متر
ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ / جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد، ورضي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم المخصص للاستخدام بالمعاسي الآلي ويضع لظهوره: [٢٧٧] هـ
مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٥٢٤
توقيع رقم (١٩-٥-١٤٣٨) هـ

هذا المستند وحدة متكاملة - وضياح أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.

محمد بن سعد بن محمد الشدي

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم: ٢١٠١٤٠٠٣٦٤٧٢
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦٢٠ و قطعة الأرض ١٦٢٢ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل 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 ١٦٢٠ و رقم ١٦٢٢ بطول: (٧٠) سيمون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٠ و رقم ١٦٢٢ بطول: (٧٠) سيمون متر
ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط
والمستند في الفرزها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ / جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل زاهد بن فهد بن محمد السكبيبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ بتمن وقدره ٢١٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد، ورضي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم المخصص للاستخدام بالمعاسي الآلي ويضع لظهوره: [٢٧٧] هـ
مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٥٢٤
توقيع رقم (١٩-٥-١٤٣٨) هـ

هذا المستند وحدة متكاملة - وضياح أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.

عبدالله بن عبد الرحمن المحيبي

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم: ٢١٠١٤٠٠٣٦٤٧٢
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٢ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل 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 ١٦١٨ و رقم ١٦٢٢ بطول: (٧٠) سيمون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٢ بطول: (٧٠) سيمون متر
ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط
والمستند في الفرزها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ / جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل زاهد بن فهد بن محمد السكبيبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ بتمن وقدره ٢١٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد، ورضي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم المخصص للاستخدام بالمعاسي الآلي ويضع لظهوره: [٢٧٧] هـ
مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٥٢٤
توقيع رقم (١٩-٥-١٤٣٨) هـ

هذا المستند وحدة متكاملة - وضياح أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.

فهد بن محمد الخلف

صوره رخصه البناء

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة صادر
تاريخ: ١٤٣٨/٠٢/٢٠ هـ
ملاحظات:
رقم المخطط: ٣٨٨٠٠٠٩٠٣
www.alfiyadh.gov.sa

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

بناء مجمع تجاري رخصة

اسم المالك: زيد بن فهد بن محمد السكيري
رقم الإثبات: ١٠٤٢٢٩١٢٢٧
رقم الصك: ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦
رقم القطعة: ١٦٢٧ و ١٦٢٨
الشوارع: ٢٨٣٧
الحوالي: حي النخيل
مساحة الأرض: ٢٩٠٩٩ م^٢
محيط الأسوار: م / ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	الدائري الشمالي ١٠٠ م	١٣٠	٢٠
شرق	شارع عرض ١٥ م	٧٠	٣
جنوب	شارع عرض ١٥ م	١٣٠	١٩
غرب	القطعة رقم ١٦٢٨ و ١٦٢١	٧٠	٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٩١٠٠٠٠٠		مواقف
ميزانين	١٢٩٧,٥٠		معارض
أرضي تجاري	٢٥٩٥,٠٠	٩	معارض
أول تجاري	٢٤٥٤,٠٠	٢	معارض
ملاحق علوية	١٢٢٧,٠٠	٢	معارض
أسوار	٤٠٠,٠٠	١	خدمات

الدائري الشمالي 100م
130
20
3
70
شارع عرض 15م
غرفة تجارة
ارض فناء

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

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

يجب إلتزام توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥*٥م إذا تجاوزت
مساحات البناء عن ٢١٠٠٠ م^٢
يجب مراجعة النفاذ المدني ومطعم مكتب دار الرياض
بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

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

المكتب المصمم: عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٤٧٠
رقم المشروع: ٢٩
رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة
سند الرسوم مبلغ وقدره: ٨٨٤٠
ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٥٠١٩١٩٨٠١
تاريخ: ١٤٣٥-٠٧-٢٣ هـ

ملاحظات:
المكتب الهندسي: بدون * الرخصة عبارة عن: تعديل مكونات ١ - بموجب نظام رخصة البناء اللورية للعمار. ٢ - بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥-٠٦-٢٣ هـ الصادر من بلدية المعذر. ٣ - منطقة التقسيم: ارتداد ٢٠ يستخدم كمواقف. ٤ - ارتداد الملاحق الطوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م من جهة الشوارع. ٥ - يلزم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ. ٦ - يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٠ م حسب المخططات المعدلة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وارتداد نظامي جهة الجار الغربي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ٧ - نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري. ٨ - مراعاة خصوصية المجاورين في وضع فتحات الدور الأول. ٩ - أن يكون الميزانين مرتبط بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل. ١٠ - الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود العمق التجاري مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية المجاورة. ١١ - الارتداد الجنوبي أرض قضاء لا يستخدم سكن عمال أو مستودعات. ١٢ - تم إضافة غرفة كهرباء + غرفة عدادات + غرفة فواتح رئيسية بموجب خطاب الشركة السعودية للكهرباء رقم ١٥/٣١٨/٥١١٠ تاريخ ١٥/٢/٢٣ هـ مساحة ٢٩٩,٥ م^٢ = ١٨٨,٨ م^٢ جهة شارع عرض ١٥ م ضمن حدود الملكية وارتداد نظامي من الجار. ١٣ - تم استئناء 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: قبو مواقف مساحة ٢٩١٠٠ م^٢, دور أرضي مطاعم مساحة ٢٥٩٥ م^٢, ميزانين مطاعم مساحة ١٢٩٧,٥ م^٢, دور أول معارض مساحة ٢٤٥٤ م^٢, ملاحق علوية معارض مساحة ١٢٢٧ م^٢ بموجب توجيه معالي أمين منطقة الرياض بالمعاملة *****

الختم الرسمي

مدير إدارة الرخص: م / علي بن أحمد الذوري
مدير عام التخطيط العمراني: م / سليمان عبد الرحمن الفراج

رئيس قسم الرخص: م / مشهور محمد الطيبي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.
أي كسح أو شطب يلغي هذه الرخصة.

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 (IVS-2022) اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تقييم

مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على الطريق الدائري الشمالي الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
- طول الواجهة على طريق الدائري الشمالي مما يعطي للأرض ميزه 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 التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات 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 سلبا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

مخاطر عدم الأشغال

- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا 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.

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 تراجع أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية بمعدل أبداً بنسبة 3% خلال نفس الفترة.

القطاع المكتبي

المعرض

يعتمد المعرض الحالي للإجمالي 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 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 (المترو) وتعرف بمباني الفئة أ ووسائل الراحة بما في ذلك منافذ الأطلعمة 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 بناء 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 إيجابية صافية في السوق المفتوحة متوقعة لمتجر عادي مساحته 100 متر مربع في سلة من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى والإقليمية. ونظرا للتباين في الإيجارات، ندرج النسبة المئوية للتغير في إيجارات منافذ التجزئة بدلا من الأرقام الفعلية

جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2021

المصادر	2022	المعدلات
الهيئة العامة للإحصاء	3.3%	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتسي العقاري العالمي	4.30%	مخاطر السوق
تداول السعودية	2.93%	عائد السندات الحكومية
	1%	مخاطر العقار

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

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

ممکن ماديا

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	الاحداثي
1	معرض - ريف سنتر	222	عرض	2500	24.748087,46.618591
2	معرض -بلاك غاردين سيتي	1256	عرض	1700	24.74808300,46.61823000



من خلال المقارنات الايجارية بالمنطقة وبيانات الدخل المرسله من العميل تم افتراض صحة الدخل وبناء على ذلك فأن اجمالي الدخل الفعلي من واقع البيانات 14,702,721 ريال

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

جدول مقارنات الايجارات المقارنة					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي
1	معرض - ريف سنتر	222	عرض	2500	24.748087,46.618591
2	معرض -بلاك غاردين سيتي	1256	عرض	1700	24.74808300,46.61823000

الضبط النسبي (للاراضي)				
	مقارن 2		مقارن 1	
	2500		1700	سعر الايجار المقارن/م ²
	2022/1/5		2022/1/5	تاريخ العرض
125	-5%	85	-5%	حالة السوق
	2375		1615	سعر المتر بعد تعديل حالة السوق
237	%10-	170	%10	المواقف
0	0%	0	0%	الموقع
0	0%	0	0%	سهولة الوصول
0	0%	0	0%	الاستخدام
237	%10-	170	%10	اجمالي نسب التسويات
	2140		1785	سعر المتر بعد التسويات
1285	%60	715	%40	الضبط النسبي (للسعر المعرض)
ريال سعودي 2,000			سعر متر ايجار المعارض	

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 مسنوليته

2- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا 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 الايجارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين.
- من خلال المقارنات الايجارية بالمنطقة وبيانات الدخل المرسله من العميل تم افتراض صحة الدخل وبناء على ذلك فإن اجمالي الدخل الفعلي من واقع البيانات 14,704,721 ريال
- وتم افتراض انه في خلال الاعوام القادمة سيكون هناك زيادة بالقيمة الايجارية نتيجة لزيادة المساحة التأجيرية المعروضة بالإضافة الى معدل النمو للمشاريع

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.30%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.53%	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		
20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%			
6,179,524	24,718,086	22,470,997	22,470,997	22,470,997	20,428,179	20,428,179	20,428,179	18,571,072	18,571,072	18,571,072	16,882,792	16,882,792	16,882,792	15,347,999	15,347,999	15,347,999	13,952,721	13,952,721	13,952,721	إجمالي الدخل التقديري حسب المستندات الممولة من قبل العميل (إجمالي الأرباح)	
6,179,524	24,718,086	22,470,997	22,470,997	22,470,997	20,428,179	20,428,179	20,428,179	18,571,072	18,571,072	18,571,072	16,882,792	16,882,792	16,882,792	15,347,999	15,347,999	15,347,999	13,952,721	13,952,721	13,952,721	بنفس المعايير الإسلامية	
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	نسبة عمومية التحصيل	
54,071	865,133	786,485	786,485	786,485	714,986	714,986	714,986	649,988	649,988	649,988	590,898	590,898	590,898	537,180	537,180	537,180	488,345	488,345	488,345	3.50%	
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	نفس معدل العمولة (التفصيلية والإسبوعية)
4,135,453	15,892,963	13,724,512	14,099,512	15,224,512	13,253,193	13,253,193	13,253,193	11,461,084	11,461,084	11,461,084	9,831,895	9,831,895	9,831,895	8,350,813	8,350,813	8,350,813	7,004,376	7,004,376	7,004,376	صافي الدخل التقديري	
0.1028	0.1258	0.1403	0.1564	0.1745	0.1946	0.2170	0.2421	0.2700	0.3011	0.3358	0.3745	0.4177	0.4659	0.5196	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039	0.8966	معدل الخصم	
466,325	1,998,769	1,925,069	2,205,693	2,656,294	2,578,962	2,876,317	3,207,956	3,094,035	3,450,778	3,848,652	3,682,238	4,106,800	4,580,315	4,338,889	4,839,163	5,397,119	5,048,872	5,631,007	6,840,649	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
72,773,802																				صافي القيمة الحالية التقديرية	
72,774,000																				صافي قيمة المقار بعد 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 المربع 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 ومدد 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 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.

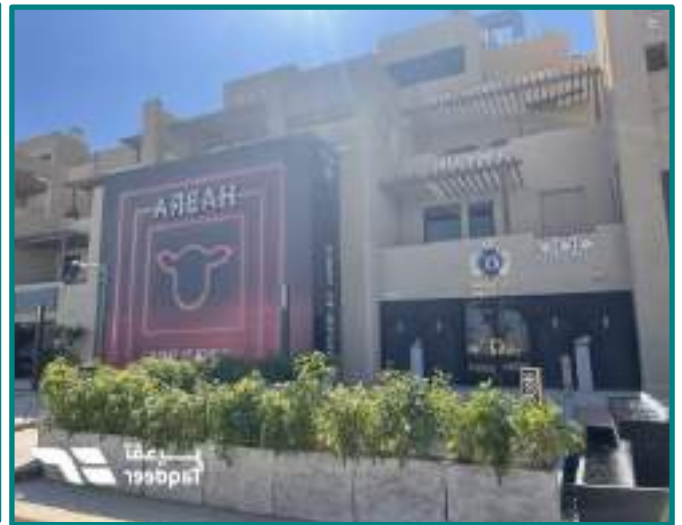
على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة الاستثمارية لمبنى الضيافة الكائن على كامل البلوك رقم 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100 م تقدر بقيمة (72,774,000) ريال سعودي (اثنان وسبعون مليون سبعمائة واربعه وسبعون ألف ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)
عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد 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

ميفك
كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/12/31

تاريخ المعاينة: 2021/12/27

رمز

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: 2022/02/27

رقم التقرير: 211200102

تقرير تقييم عقاري مجمع سوق شرق بمدينة الرياض

اولا / التكلفة

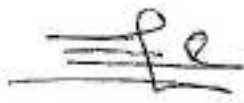
بناء على طلبكم بتقييم مجمع سوق شرق الواقع بمدينة الرياض حي الجزيرة بمساحة 120,205.97م وبأجمالي مساحة مباني 77,299م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/12/27م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (IVS-2022) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة. وتم الاخذ في الاعتبار للوصول إلى التقييم النهائي تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس 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.

مجمع سوق شرق

على ضوء حراسات 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 120,205.97م تقدر بقيمة (548,790,000) ريال سعودي (خمسمائة ثمانية واربعون مليون سبعمائة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)
عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000414)
حمد بن عبد الله الحمد



تقدير
Taqdeer
س.ت. 1010468253



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 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 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

1437/03/30هـ	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.

صاحب التقرير	مستخدم التقرير	اسم العميل
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت	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 120,205.97م وأجمالي مساحة مباني 77,299م

ج- الغرض من التقييم

تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

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 .
- 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 2022/01/15 م وتاريخ التقييم 2022/02/10م

د- نطاق البحث

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

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 المتوفره بمكاتب العقارات و استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريها ، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته ، استفسارات المقاولين ومدراء المرافق .
- أعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا:-
- نسخة من صك الملكية ورخصة البناء وعقود الایجار والمستكشف الجغرافي للموقع

ر- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا.
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم .
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على 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 استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الایجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته لا توجد أعباء مالية أو ديون على العقار

ز- نوع التقرير الذي تم اعداده

التقرير تفصيلي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه.

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

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

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 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 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.

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

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الاصل بالرياض

الرقم: ٧١٠١٠٤٠٤٢٢٤٥
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٢٣ 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. فتم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ / ٢٠٢٠٠٠٠٠٠ 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.
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
حسام بن سعد بن عبدالرحمن الجريد
٥١٩٤

وزارة العدل
الخبر - كلويته المهنية - الأولي بالرياض
كاتب العدل بـ (٤) رقم

نموذج مخطط ١١ - ٢٠١١
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١١٥

التحقق من الصوك العقارية

خدمة التحقق من الصوك العقارية

رقم الصوك	تاريخ الصوك	نوع الصوك	مستفيد الصوك المسجل
٧١٤٤-٤٢٢٤٥	٢٠٢٠	رهن	٢٠١٠٤٥١٦٦٦
الجزيرة	الرياض	الجزيرة	المخطط
الزبي	٤٩	الملك	٢٢٣
محافظة الرياض	الملك	الملك	١٢٥١٤٥١٦٦٦
٢٠٢٠	الملك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠٠٪

استعلام جديد

تضمن وزارة العدل صحة معلومات الملكية العقارية المأخوذة من نظام التسجيل العقاري، ويجب أن يراعى أن نطاق من صك الملكية المأخوذ من نظام التسجيل العقاري لا يغطي المعلومات الواردة في هذا التقرير.

خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم: -

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	الرياض	شمالا	ممر 10م	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الجزيرة	جنوبا	شارع 60م	<input type="checkbox"/>	مياه
المخطط	3203	شرقا	شارع 40م	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
البلك	490	غربا	طريق الدائري 100م	<input type="checkbox"/>	صرف
الشوارع	<input type="checkbox"/> مسفلته	<input checked="" type="checkbox"/> الجار	<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> رديء	<input checked="" type="checkbox"/> جيد
		<input type="checkbox"/> غير مسفلته	<input type="checkbox"/> غير مبني	<input type="checkbox"/> حاله المبني	<input type="checkbox"/> ممتاز
		<input type="checkbox"/> ممتاز	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
الشمالية	كلادينج	الاحواش	بلاط
الجنوبية	كلادينج	الاستقبال	بلاط
الشرقية	كلادينج	المدخل	بلاط
الغربية	كلادينج	الغرف	بلاط

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- 2022) للتقييم واشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييـم

مميزات العقار موضوع التقييم

موقع العقار وإطلالته 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 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 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 سلبا على قيمة العقار وقدتره على توليد أي عوائد استثماراته

مخاطر عدم الأشغال

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا 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 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 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 تراجع أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية بمعدل أبطأ بنسبة 3% خلال نفس الفترة.

قطاع منافذ التجزئة

المعروض

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 المعروض 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 بناء 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 2021

المصادر	2020	المعدلات
الهيئة العامة للإحصاء	3.30	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتوسي العقاري العالمي	%4.30	مخاطر السوق
تداول السعودية	%2.93	عائد السندات الحكومية
	%1	علاوة مخاطر الخاصة

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
- تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقا للمعايير السعودية والمعايير الدولية للتقييم (IVS-2022) 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 فإن 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 كفاءة

شروط أعلى وأفضل استخدام

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي					
الاحداثي	القيمة / ريال للمتر	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	م
24.637169,46.799270	4,785	عرض	3,010	أرض	1
24.662037,46.788595	5,000	عرض	15,000	أرض	2
24.6725481,46.7791159	4,930	عرض	6,688	ارض	3



التسويات اللازمة لمقارنات الاراضي للاستنتاج قيمة الارض بعد عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بختم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن واطافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي

الاحداثي	القيمة / ريال للمتر	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	م	
24.637169,46.799270	4,785	عرض	3,010	أرض	1	
24.662037,46.788595	5,000	عرض	15,000	أرض	2	
24.6725481,46.7791159	4,930	عرض	6,688	ارض	3	
الضبط النسبي (للاراضي)						
مقارن 3		مقارن 2		مقارن 1		
4932		5000		4785		سعر متر الارض المقارن
12/1/2022		12/1/2022		12/1/2022		تاريخ العرض
246.60	-5%	250.00	-5%	239.25	-5%	حالة السوق
4685.40		4750.00		4545.75		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق
702.81	15%	0.00	0%	239.25	5%	الواجهة على الشارع
468.54	10%	237.50	5%	478.50	10%	الموقع
937.08	-20%	712.50	-15%	957.00	-20%	المساحة
0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	الاستخدام
234.27	5%	475.00	-10%	239.25	-5%	اجمالي نسب التسويات
4919.67		4275.00		4306.50		سعر متر الارض بعد التسويات
1722	35%	1496	35%	1292	30%	الضبط النسبي (للاراضي)
4,500						سعر متر الارض

2- اسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاطلاق)

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 بهذا 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 طبقا للأسعار السائدة وقت التقييم وتشمل جميع التكاليف والتكاليف غير المباشرة.

الغرض من التقييم	صناديق الريت	مساحة الارض	120,205.97
تاريخ التقييم	2021/12/31	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	3203	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 وميزانين	77,299.00	تكاليف البناء للم ² الواحد	1,000

التكاليف المباشرة

77,299,000	محمل تكاليف البناء
------------	--------------------

التكاليف الأخرى

1,932,475	الرسوم المهنية
1,932,475	شبكة المرافق
1,932,475	تكاليف الادارة
7,729,900	ربح المقاول
13,623,949	ربح المطور
27,151,274	محمل التكاليف الأخرى
104,450,274	محمل تكاليف البناء

تكاليف الاهلاك المادي	
10	عمر المبني
6	العمر الفعال
34	العمر المتبقي
40	العمر الافتراضي للمبني
15%	معدل الاهلاك المادي
-15,667,541	تكاليف الاهلاك
88,782,733	صافي تكاليف البناء

استنتاج القيمة بأستخدام اسلوب التكلفة (بعد التقريب)		
الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
629,800,000	88,782,733	540,926,000
ستمانه تسعة وعشرون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي		

3- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

- تم افتراض الدخل وفقا بيان الدخل المرسل من صندوق ميكف وهو يمثل الدخل الفعلي للعقار بأجمالي قيمة **29,016,900 ريال سعودي (وتم افتراض صحة الدخل وعلى مسؤوليته)**
- تم افتراض انه سيتم عمل تحسينات للموقع لجذب مستثمرين للمعارض الشاغرة وتحسين جودة المكان لزيادة اقبال التجار على الموقع وسيتم افتراض معدل نمو 5% كل سنة بالإضافة الى افتراض أن الدخل سيزداد نتيجة التخفيف من الاجراءات الاحترازية لجائحة كورونا وسيعود جميع الانشطة التجارية كالسابق وستعود النشاط التجاري بازدياد
- المصروفات الادارية تم تخفيضها من عمولة تحصيل 5% من صافي التحصيل الى مصروفات ادارية 100,000 ريال شهريا بالإضافة الى تحمل المالك كافة مصروفات التشغيل

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.30%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.53%	معدل الخصم
5%	معدل النمو
8%	معدل الرسملة

2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021		
20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
5%	5%	5%	5%	5%	10%	5%	5%	5%	5%	10%	5%	5%	5%	5%	10%	5%	5%	5%	5%		
84,305,878	80,291,312	76,467,916	72,826,587	69,358,654	66,055,861	60,050,783	57,191,222	54,467,830	51,874,124	49,403,928	44,912,661	42,773,963	40,737,108	38,797,246	36,949,758	33,590,689	31,991,132	30,467,745	29,016,900		
84,305,878	80,291,312	76,467,916	72,826,587	69,358,654	66,055,861	60,050,783	57,191,222	54,467,830	51,874,124	49,403,928	44,912,661	42,773,963	40,737,108	38,797,246	36,949,758	33,590,689	31,991,132	30,467,745	29,016,900	0%	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
84,305,878	80,291,312	76,467,916	72,826,587	69,358,654	66,055,861	60,050,783	57,191,222	54,467,830	51,874,124	49,403,928	44,912,661	42,773,963	40,737,108	38,797,246	36,949,758	33,590,689	31,991,132	30,467,745	29,016,900		
84,305,878	80,291,312	76,467,916	72,826,587	69,358,654	66,055,861	60,050,783	57,191,222	54,467,830	51,874,124	49,403,928	44,912,661	42,773,963	40,737,108	38,797,246	36,949,758	33,590,689	31,991,132	30,467,745	29,016,900		
4,216,294	4,014,566	3,823,396	3,641,329	3,467,933	3,302,793	3,002,539	2,859,561	2,723,392	2,593,706	2,470,196	2,245,633	2,138,698	2,036,855	1,939,862	1,847,488	1,679,534	1,599,557	1,523,387	1,450,845	5%	
80,090,584	76,276,746	72,644,520	69,185,258	65,890,721	62,753,068	57,049,244	54,331,661	51,744,439	49,280,418	46,933,731	42,667,028	40,635,265	38,700,253	36,857,383	35,102,270	31,911,154	30,391,576	28,944,358	27,566,055		
1,001,132,296	80,090,584	76,276,746	72,644,520	69,185,258	65,890,721	62,753,068	57,049,244	54,331,661	51,744,439	49,280,418	46,933,731	42,667,028	40,635,265	38,700,253	36,857,383	35,102,270	31,911,154	30,391,576	28,944,358	27,566,055	
0.1128	0.1128	0.1258	0.1403	0.1564	0.1745	0.1946	0.2170	0.2421	0.2700	0.3011	0.3358	0.3745	0.4177	0.4659	0.5196	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039	0.8966	
112,890,508	9,031,241	9,592,898	10,189,485	10,823,174	11,496,272	12,211,231	12,981,078	13,811,063	14,697,668	15,760,430	16,973,425	18,029,010	19,150,243	20,341,206	21,906,758	23,269,150	24,716,269				
427,323,816																					
427,400,000																					

الربح المصنوع
إجمالي الدخل النقدي
إجمالي الأرباح
نقص معدل الشوافر
إجمالي الدخل النقدي
إجمالي الدخل النقدي
نقص معدل العمالة التشغيلية والاستهلاكية
صافي الدخل التشغيلي
صافي التدفقات النقدية
معدل الخصم
القيمة الحالية للتدفقات النقدية

صافي القيمة الحالية للعقار
صافي قيمة العقار بعد الترتيب

سابعاً : توفيق النتائج النهائية

- وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلباً 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 60% واسلوب الدخل 40%) 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 وسيزاد القيمة التأجيرية خلال السنوات القادمة وعلية فإن قيمة العقار باستخدام اسلوب التكلفة 629,800,000 ريال بوزن نسبي مرجح 60% وقيمة العقار باستخدام اسلوب الدخل تقدر 427,400,000 ريال بوزن نسبي مرجح 40%

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 120,205.97م تقدر بقيمة (548,790,000) ريال سعودي

(خمسمائة ثمانية واربعون مليون سبعمائة وتسعون 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




س.ت. 1010468253

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري تفصيلي
لفندق درنفاجيا بحري ريع بخش بمدينة مكة المكرمة

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/12/31

تاريخ المعاينة : 2021/12/27

رمز

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 : 2022/02/27

رقم التقرير: 211200106

تقرير تقييم عقاري تفصيلي فندق درنف اجياد

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف اجياد بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/12/27م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2022) 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 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 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.

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 مخطط رقم 18/8/1 بحى ريع بخش بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (93,760,000) ريال سعودي

(ثلاثة وتسعون مليون وسبعمائة وستون 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)

محمد بن عبد الله الحمد



تقدير
Taqdeer

س.ت. 1010468253

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 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 سرى 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) فرع العقار
1438/4/24 هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله ال حمد	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت) فرع العقار

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.

صاحب التقرير	مستخدم التقرير	اسم العميل
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

ث- تحديد العقار موضوع التقييم

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

ج- الغرض من التقييم

تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

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 مبنى على أسس وهى:-

- البائع والمشتري متحمسان (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) لإتمام الصفقة
- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغييرات 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 التقرير بتاريخ 2021/02/10 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 الحي 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 وافتراض 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 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 لقاخ بالجرعتين ممكن انها ستؤدي الى انفراجه قريبا بأذن الله وسيبدأ العودة 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 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 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

التقرير تفصيلي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه.

س- الامتثال للمعايير (المعايير المتبعة)

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

ش- أساليب التقييم

اسلوب التكلفة واسلوب الدخل

ص- عملة التقييم

الريال السعودي

ض- الاستدلال على الموقع

تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

ط- 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.

ظ- حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

ثالثا / التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وف قا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2022)
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق درنف اجياد
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 مكة المكرمة
طرق التقييم العقاري
تم استخدام طريقة المقارنات وطريقة الاحلال وطريقة التدفقات النقدية المخصومة
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار.

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 قبو ودور تسوية ودور ارضي وعدد 4 أدوار متكررة وسيتم تقنين ذلك وعلى مسؤوليته. (المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)



صكك وعن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم 31 من المنطقة رقم 1 / 18 الواقع في ريع بخش بالحجاز بمديرية منطقة المطرمة - وحدها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 20 متر	بطول: (23,613) ثلاثة و عشرون متر و واحد و ستون سنتيمتر
جنوباً: جبل	بطول: (27,45) سبعة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: جبل	بطول: (37) سبعة و ثلاثون متر
غرباً: المنطقة رقم 27	بطول: (33,49) ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر

وساحتها: (888,143) ثمانمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و أربعة عشر سنتيمتر مربعاً فقط

المطروقة 2/ شريطة اصدار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم: 1010468253 وتنتهي في 27 / 5 / 1440 هـ

بالمساحة المسافر من هذه الإدارة برقم: 1010468253 في 6 / 5 / 1440 هـ قيد بنوعها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لمالكه / بنته الرياض بموجب سجل تجاري رقم: 1010468253 وتنتهي في 30 / 5 / 1443 هـ ضعافاً لوقاثة بدأ تماشية وعشرون مليون ومائة واربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال

وبعد حالة عدم المسافر للمرتبة بيع العقار بالطريقة التي تنتهي عندها القربات واستيفاء ما في ذمة الرهن من مبالغ وما يخص يراجع فيه عليه بعد انقضاء مايلزم شرعاً

وعليه جرى التصديق تعريفاً في 10 / 5 / 1440 هـ /

ومضى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

المختار الرسمي

مختاب العدل

عبدالرحمن بن محمد بن سيف العتيبي

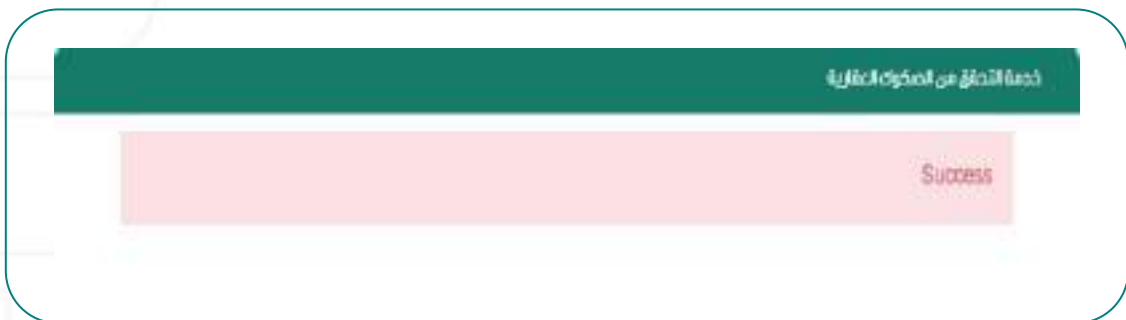
• صورة من صك الملكية

خدمة التقييم من المصكوكات العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مستفيد الصك المصكوك
٩٧٨٩-٣٢٤٤	موقوف		٤٤٤٤٤٤٤٤٤٤٤٤
المدينة	الحي	المدينة	
مكة المكرمة	ربع عثمان بن عفان	٧٧٧٨	
المنطقة			
٣١			
المساحة			
حجم المساحة	الاسم	نسبة الملكية	
١١١١١١١١١١١١١١	شركة امر للتطوير والاستثمار العقاري	%١٠	


• صورة من صك الملكية



التحقق من الصوك العقارية



• 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 الضقة : 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 ربح بطن / 174 الحبي : حبي النوارية

الاتجاه	الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد(م)	الوزن
شمال	26,000	شارع عرض 18.00 متر غير منقذ	0	0
شرق	33,470	شعبة رقم 31 أرض فعاء حبيوة	0	0
جنوب	28,500	جدار	0	0
غرب	35,960	شعبة رقم 33 أرض فعاء معشورة	8	0

مكونات البناء	عدد الأسيوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البيدروم	1	1	592.18	بيدروم
دور تسوية	1	1	647.88	مكسي + استقبال
دور أرضي	1	1	559.09	مكسي
أسوار متكررة	4	4	2591.96	مكسي
ميهبات	1	1	235.14	مكسي
بيت درج + مساعد	1	1	44.82	بيت درج + مساعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
الإجمالي			6157.300	

العنوان :
إسم الشارع :
مقياس الرسم : 5000
محيط الأسيوار : 88.83 م/ط
مساحة الأرض :
نوع البناء : مسلح
885.81161
كمية نظلمات العيوش المطلوب تسويتها للزمن بالنظر : 26.8628

ملاحظات :

المالك : 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 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 تسويتها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها.

المهندس المختص :
مدير إدارة الرخص أ. رئيس البلدية

تاريخ الطابع : 1437/2/16 - 10:11:56

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم: -

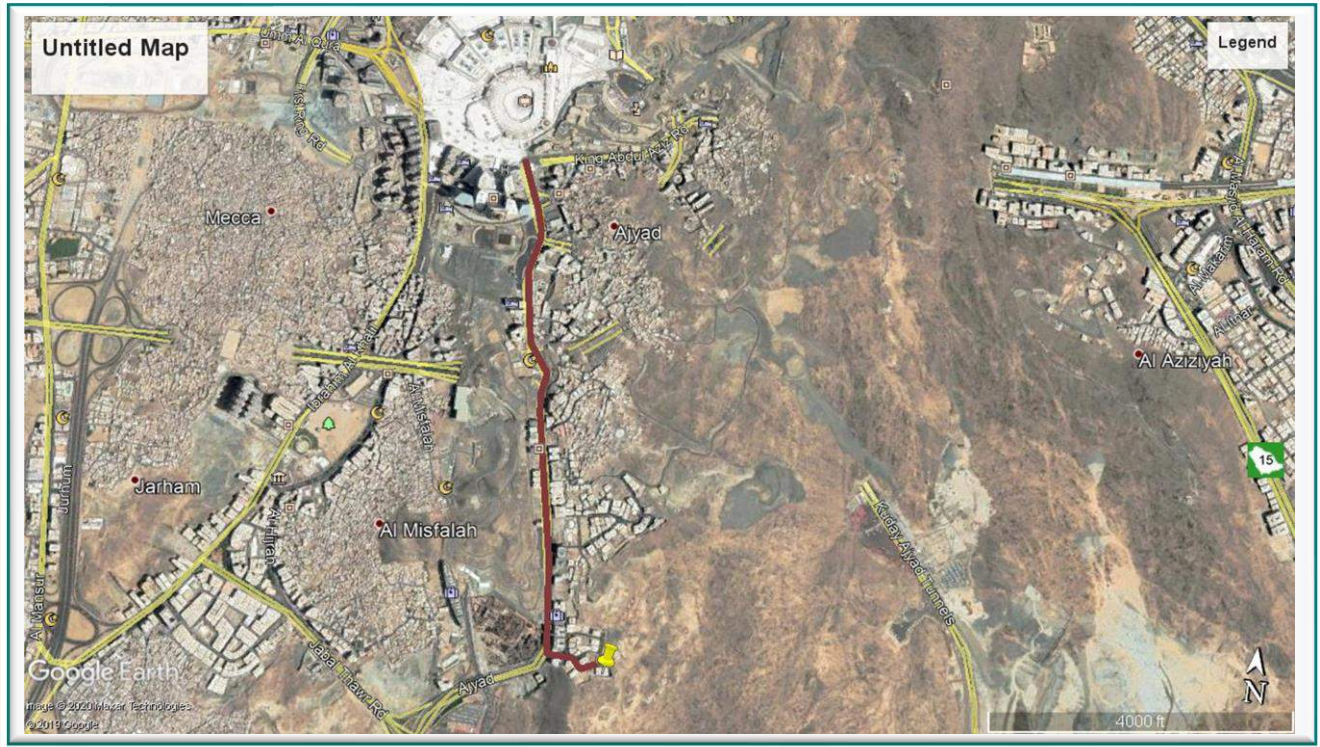
الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	شمالا	شارع 15م	سكني	مرتفع	هاتف
الحي	جنوبا	جبل	تجاري	مستوي	مياه
المخطط	شرقا	جبل	سكني تجاري	منخفض	كهرباء
القطعة	غربا	قطعة 33	فندق	متنوع	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني حاله المبني <input type="checkbox"/> رديء <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز					
اسم اقرب شارع تجاري			شارع اجياد		

وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن فندقين مصنع 4 نجوم يقع بحي أجياد - ريع بخش ويبعد عن الحرم مسافة 2.5 كلم
- كل فندق يتكون من دور بدروم ودور استقبال ودور ارضي وادوار 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	بلاط	خرساني <input checked="" type="checkbox"/>
الجنوبية	الاستقبال	رخام	حوائط حامله <input type="checkbox"/>
الشرقية	المدخل	بورسلان	مباني معدنيه <input type="checkbox"/>
الغربية	الغرف	بورسلان	مباني خشبيه <input type="checkbox"/>
	GRC	حوائط مزدوجة <input checked="" type="checkbox"/>	سلام <input checked="" type="checkbox"/>
	دهان	زجاج مزدوج <input type="checkbox"/>	كراج كهربائي <input type="checkbox"/>
	دهان	جيس بالسقف <input checked="" type="checkbox"/>	مصعد <input checked="" type="checkbox"/>
	دهان	اضاءه مخفيه <input checked="" type="checkbox"/>	بوابات <input type="checkbox"/>

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة العاصمة المقدسة



تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2022 واشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
تقييم

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 مستقبلا.

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 التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبناعي العقارات والتغييرات 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 سلبا 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 للتحويل 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 و قيام 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 العصية. 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 فندقية خلال هذا العام. (2021) كما أنه من المقرر دخول 11,800 مفتاح فندقية 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 تنويع القاعدة الاقتصادية التي تعمل رؤية 2030 على تحقيقها.

جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2021

المصادر	2022	المعدلات
الهيئة العامة للإحصاء	3.30%	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتوسي العقاري العالمي	4.30%	مخاطر السوق
تداول السعودية	2.93%	عائد السندات الحكومية
	1%	مخاطر العقار
	11.53%	معدل الخصم

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

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

تم التقييم وفقا للمعايير السعودية والمعايير الدولية للتقييم (IVS-2022) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم

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

اسلوب الدخل
التدفقات النقدية المخصومة

اسلوب التكلفة
الاحلال

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

ممکن ماديا

يعطي أعلى كفاء

شروط أعلى وأفضل استخدام

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي
1	أرض للبيع - 3 شوارع	1025	عرض	21,445	21.407226,39.831862
2	أرض للبيع	967	عرض	21,000	21.402017,39.832016

التسويات اللازمة لمقارنات الاراضي للاستنتاج قيمة الارض بعد عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن واطافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

الضبط النسبي (للاراضي)					
مقارن 2		مقارن 1			
21000		21445			
15/1/2021		15/1/2021		تاريخ العرض	
1050.00	-5%	1072.25	-5%	حالة السوق	
19950.00		20372.75		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق	
0	0%	0	0%	مساحة الارض المقارن	
0	0%	0	0%	الموقع	
0	0%	1072.25	-5%	عدد الشوارع	
0	0%	0	0%	الاستخدام	
0	0%	1072.25	-5%	اجمالي نسب التسويات	
19950.00		19300.50		سعر متر الارض بعد التسويات	
9975.00	50%	9650.25	50%	الضبط النسبي (للأراضي)	
19,625				سعر متر الارض	

2- اسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال)

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية للمشروع لتحقيق أقصى ربح وهو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيله الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا 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 والتكاليف غير المباشرة . طبقاً للأسعار السائدة وقت التقييم وتشمل جميع التكاليف

الغرض من التقييم	صناديق الريت	مساحة الارض	1,780.96
تاريخ التقييم	10/2/2022	سعر الأرض (م ²) الواحد	19,625
الملكية	ملكية تامه	المساحة الاجمالية للمبني	9,123.43
رقم القطعة	31+32	الرسوم المهنية	2.50%
رقم المخطط	18/8/1	شبكة المرافق	2.50%
اسم المبني	فندق درنق أجياد	تكاليف الإدارة	2.50%
نوع المبني	فندق	نفقات العامة الاخرى	10%
الموقع	أجياد - ربيع بخش - مكة المكرمة	ربح المقاول	25%
معلومات المبني		عمر المبني	5 سنوات
قبو	1,165.61	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,000
دور التسوية	1,097.04	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,500
الدور الارضي	1,136.02	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,500
الادوار المتكررة	5,225.49	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,500
مبيلات	499.27	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,500

التكاليف المباشرة	
3,496,830	قبو
3,839,640	الدور الأرضي
3,976,070	الدور الارضي
18,289,215	الادوار المتكررة
29,601,755	محمل 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	محمل التكاليف الأخرى
43,477,578 ريال	محمل تكاليف البناء
تكاليف الاهلاك المادي	
5 سنوات	عمر المبنى
2 سنة	العمر الفعال
28 سنة	العمر المتبقي
30 سنة	العمر الافتراضي للمبنى
6.7%	معدل الاهلاك
-2,898,505 ريال	تكاليف الاهلاك
40,579,070 ريال	صافي تكاليف البناء

استنتاج القيمة باستخدام اسلوب التكلفة		
الاجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
75,530,000 ريال	40,579,070 ريال	34,951,340 ريال
خسمة وسبعون مليون خمسمائة وثلاثون الف 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 و ذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة و المناطق الاخرى و التي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية التالي :

متوسط اسعار الغرف التقديرية وفق المقارنات المتوفرة	
100 ريال	الايام العادية
200 ريال - 300 ريال	شهر رمضان
4500 ريال	فترة الحج

الدخل السنوي المتوقع للفندق بعد عودة تشغيل الفندق والانتهاء 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 المقارنات 6% ونجد ان وفق لظروف السوق الحالية نجد انها نسبة مرضية ولكن تكون تحت الدراسة عند عودة الحياة الى طبيعتها

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.30%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.53%	معدل الخصم
10% كل 3 سنوات	معدل النمو
7%	معدل الرسملة

10%	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021		
10%	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	10,859,296	9,872,088	9,872,088	9,872,088	8,974,625	8,974,625	8,974,625	8,158,750	8,158,750	8,158,750	عدد الغرف	عدد الايجار المتوقع
	1,139,336	1,035,760	1,035,760	1,035,760	941,600	941,600	941,600	856,000	856,000	856,000	125	عدد الغرف (الايام العادية) 305 يوم
	854,502	776,820	776,820	776,820	706,200	706,200	706,200	642,000	642,000	642,000	200	عدد الغرف (اول 20 يوم في رمضان)
	6,049,395	5,499,450	5,499,450	5,499,450	4,999,500	4,999,500	4,999,500	4,545,000	4,545,000	4,545,000	300	عدد الغرف (اول 10 يوم في رمضان)
	18,902,529	17,184,118	17,184,118	17,184,118	15,621,925	15,621,925	15,621,925	14,201,750	14,201,750	14,201,750	4,500	عدد الحجاج
	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-		اجمالي الايرادات
	6,615,885-	6,014,441-	6,014,441-	6,014,441-	5,467,674-	5,467,674-	5,467,674-	4,970,613-	4,970,613-	4,970,613-	35%	ناقص معدل الشوائف
	12,286,644	11,169,676	11,169,676	11,169,676	10,154,251	10,154,251	10,154,251	9,231,138	9,231,138	9,231,138		اجمالي الدخل الفعلي للغرف
	12,286,644	11,169,676	11,169,676	11,169,676	10,154,251	10,154,251	10,154,251	9,231,138	9,231,138	9,231,138		اجمالي الدخل الفعلي للفندق
	2,457,329-	2,233,935-	2,233,935-	2,233,935-	2,030,850-	2,030,850-	2,030,850-	1,846,228-	1,846,228-	1,846,228-	20.000%-	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
	9,829,315	8,935,741	8,935,741	8,935,741	8,123,401	8,123,401	8,123,401	7,384,910	7,384,910	7,384,910		صافي الدخل التشغيلي
	140,418,789	9,829,315	8,935,741	8,935,741	8,123,401	8,123,401	8,123,401	7,384,910	7,384,910	7,384,910		صافي التدفقات النقدية
	0.3358	0.3358	0.3745	0.4177	0.4659	0.5196	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039		معدل الخصم
	47,152,877	3,300,701	3,346,611	3,732,475	4,162,830	4,220,731	4,707,381	5,250,142	5,323,167	5,936,928		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
	93,755,302											صافي القيمة الحالية للعقار
	93,760,000											صافي قيمة العقار بعد التقريب

سابعاً: توفيق النتائج النهائية

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء 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، 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 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 ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق حرنف أجياد الكائن على قطعتي الارض رقم 31+32 مخطط رقم 1/8/18 بحدي ربع بخش بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (93,760,000) ريال سعودي (ثلاثة وتسعون مليون وسبعمائة وستون 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 للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري تفصيلي
بخصوص تقييم /فندق درنف كدي بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة
المكرمة

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/12/31

تاريخ المعاينة : 2021/12/27

رمز

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 اعداد التقرير : 2022/02/27

تقرير رقم : 211200107

تقرير تقييم عقاري تفصيلي فندق درنف كدي

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف كدي بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/12/27 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2022) 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 .وقد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي التكلفة و رسملة 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، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في 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.

فندق درنف كدي

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

تقدر بقيمة (46,520,000.00) ريال سعودي
(ستة واربعون مليون وخمسمائة وعشرون ألف ريال سعودي)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)
عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000414)
حمد بن عبد الله الحمد

س.ت. 1010468253

ثانيا / نطاق العمل 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 اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر وبكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعايير الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سرري 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	عبدالله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت) فرع العقار
1438/4/24هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت) فرع العقار

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 للإستثمار المالي	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

ث- تحديد العقار موضوع التقييم

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

ج- الغرض من التقييم

تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

ج - 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 متحmsان (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) للإتمام الصفقة.
- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغييرات 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 ممنوحه من أي طرف.
- المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

خ - تاريخ التقييم

- تم التقرير بتاريخ 2022/2/10 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 الحي 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 المتوفره بمكاتب العقارات و استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريها , البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته , استفسارات المقاولين ومدراء المرافق
- أعتمدنا 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 للاجراءات الاحترازية مع العلم أنه تم الاعلان بفتح مناسك العمرة من الخارج مما لة أثر ايجابي بعودة الحياة الطبيعية كالسابق وعلية فأن القيمة الواردة بالتقرير بأفتراض تشغيل الفندق وتجديد الترخيص وتصريح الحج
- تم افتراض انه لا يوجد اي معوقات قانونية لتجديد ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق إيواء سيادي وتجديد تصريح الحج للاعوام 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 تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم .
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الإيجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسنوليته .
- لا توجد أعباء مالية أو ديون على العقار

ز- نوع التقرير الذي تم اعداده

- التقرير تفصيلي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه.

ت- الامتثال للمعايير (المعايير المتبعة)

- تم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

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- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

ض- الاستدلال على الموقع

- تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

ط - صلاحية التقرير

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020)
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدره بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق درنف كدي
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 مكة المكرمة
طرق التقييم العقاري
تم استخدام اسلوب السوق طريقة المقارنات وأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار .

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

حالة المقيم

ظ

مقيم خارجي مستقل

ثالثا / التنفيذ

رابعاً : 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 قبو + دور تسوية + دور ارضي + ميزانين + دور خدمات + ودور مواقف وعدد 6 أدوار متكررة ودور أخير (المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صورة من صك الملكية



وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

الرقم : ٥٧٠١٨٠١٣٧٦٢
التاريخ : ١٤٤٠ / ١ / ١٥ 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 بحدى 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

المالوكية لـ/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٤٧٩-٣٢٠١١٠٠٠ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ. ضماناً لوفائه بـ/ مبلغ خمسة وعشرون مليون و أربعمائة واثنان وسبعون ألف ومئتان 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 نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

أحمد بن عبدالله بن عطية الزهراني

أحمد بن عبدالله بن عطية الزهراني

(هذا النموذج مخمس للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مستندة نظيفة معدة - ٢٠١٨

نموذج رقم (١٢-١٠٠٣) صفحة ١ من ١

خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الخدمات		المنسوب		نوع العقار		الموقع العام		حدود العقار		الموقع	
هاتف	<input checked="" type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	سكني	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	شارع 15 م	شمالا	مكة المكرمة	المدينة
مياه	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	تجاري	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	مواقف 13م	جنوبا	البدر بكدي	الحي
كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/>	منخفض	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	قطعة 14	شرقا	52/7/1	المخط
صرف	<input checked="" type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	فندق	<input checked="" type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	قطعة 18	غربا	16	القطعه
<input checked="" type="checkbox"/> الشوارع ممتاز <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> رديئ <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/>											
اسم اقرب شارع تجاري طريق الدائري الثالث											

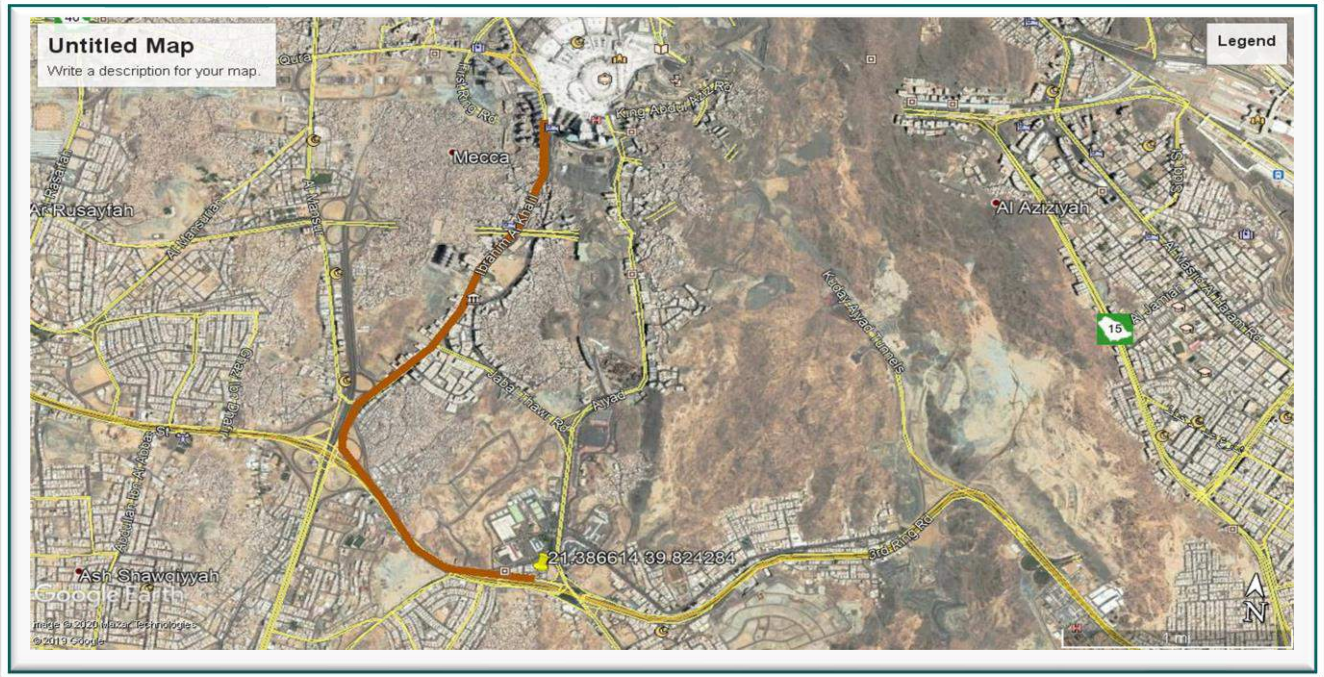
وصف العقار موضوع التقييم

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

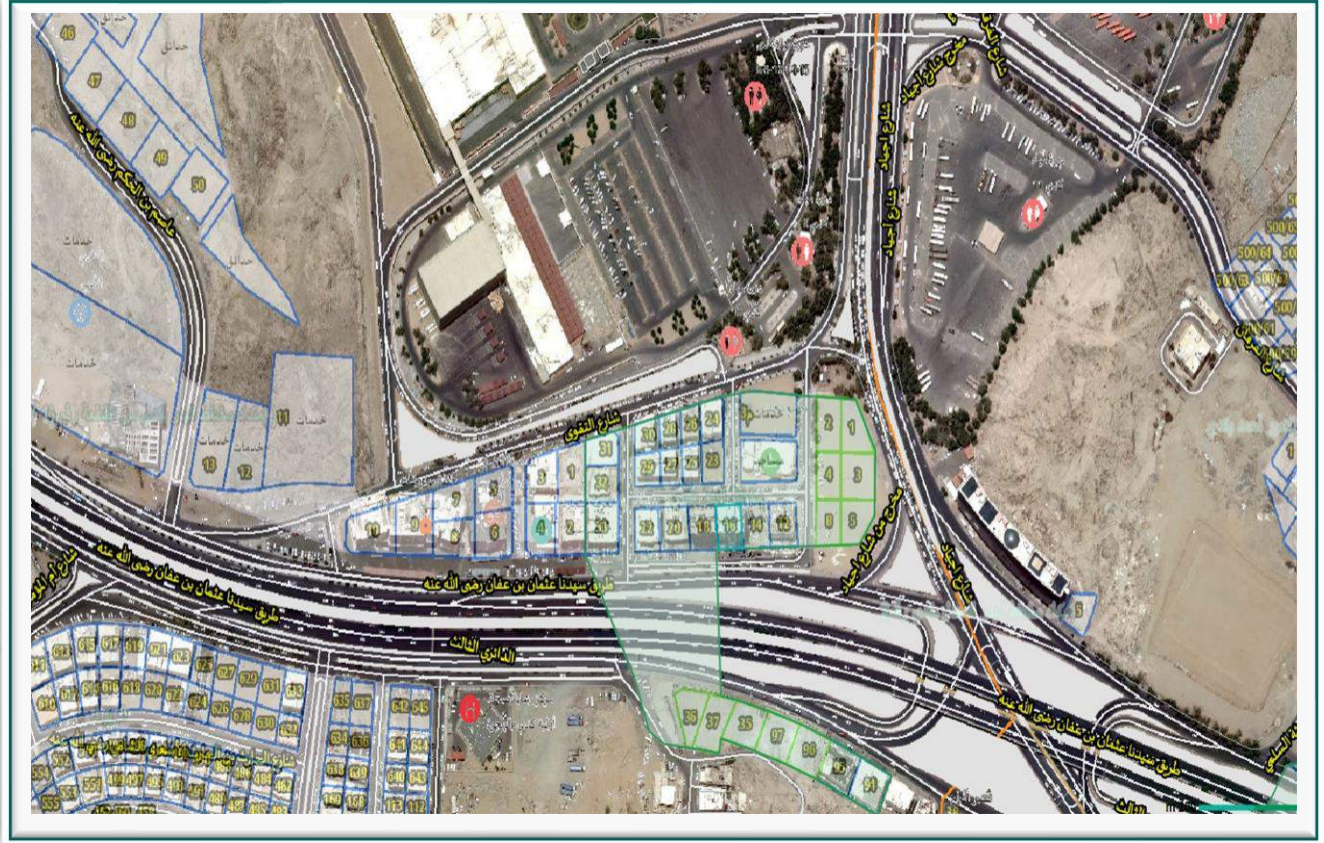
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	سيراميك	خرساني <input checked="" type="checkbox"/>
الجنوبية	الاستقبال	رخام	حوائط حامله <input type="checkbox"/>
الشرقية	المدخل	رخام	مباني معدنيه <input type="checkbox"/>
الغربية	الغرف	رخام	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 Saudi 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
TOURISM ACCOMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION

فندق
HOTEL

Trade Name: **Drnef Kudai**
الاسم التجاري: درنف كدي

Owner's Name: **Fahad Ibrahim Saad Al Mussa**
اسم المالك: فهد ابراهيم سعد موسى

Operator's Name: **Fahad Ibrahim Saad Al Mussa**
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: ٠١٢٥٣٧١٢٤ 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 بالخاصة المقدسة

الختم
GAP

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 عبدالله لتعبئة مياه زمزم ومواقف الباصات المؤدية للحرم
- يتميز الفندق بقرية من الحرم المكي الشريف حيث يبعد بمسافة 5كم

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 فايروس 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 المستجديات 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 التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات 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 سلبا 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 التأجيريه 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 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 ايجارت 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 التأجيريه.

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 العصية. 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 فندقية خلال هذا العام (2021) كما أنه من المقرر دخول 11,800 مفتاح فندقية الخدمة بين عامي 2022 و 2025 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 تنويع القاعدة الاقتصادية التي تعمل رؤية 2030 على تحقيقها.

جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2020

المصادر	2021	المعدلات
الهيئة العامة للإحصاء	3.3	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتوسي العقاري العالمي	4.3%	مخاطر السوق
تداول السعودية	2.93%	عائد السندات الحكومية
	1%	مخاطر العقار
	11.53%	معدل الخصم

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
 - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقا للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVS-2022) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على اساليب و طرق التقييم
1. اسلوب السوق (طريقة مساندة)
 2. اسلوب الدخل

اسلوب الدخل
التدفقات النقدية المخصومة

اسلوب التكلفة
الاحلال

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 و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

تحليل أفضل وأعلى استخدام

مسموح قانيا

ذات جدوى اقتصاديا

ممکن ماديا

يعطي أعلى كفاء

شروط أعلى وافضل استخدام

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة	الاحداثي
1	أرض	1800	عرض	20,000	21.382904,39.828760
2	أرض للبيع - 3 شوارع	878	عرض	17,085	21.384084,39.827382

التسويات اللازمة لمقارنات الاراضي للاستنتاج قيمة الارض بعد عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن واطافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

الضبط النسبي (للاراضي)					
مقارن 2		مقارن 1			
17,240		17,000		مساحة الارض المقارن	
25/6/2021		25/6/2021		تاريخ العرض	
-862	-5%	-850	-5%	حالة السوق	
17,240		16,150		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق	
0	0%	-807.5	-5%	عدد الشوارع	
0	0%	0	0%	منسوب الارض	
1,724	10%	1,615	10%	سهولة الوصول	
18,964		16957.5		سعر المتر	
9,482	50%	8,479	50%	الضبط النسبي (للأراضي)	
17,961				سعر متر الارض	
18,000				سعر متر الارض (التقريبي)	

1- 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 الايرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا 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 طبقا للأسعار السائدة وقت التقييم وتشمل جميع التكاليف والتكاليف غير المباشرة.

الغرض من التقييم	صناديق الريت	مساحة الارض	750
تاريخ التقييم	29/6/2021	سعر الأرض (م ²) الواحد	18,000
الملكية	ملكية تامه	المساحة الاجمالية للمبني	5,885.58
رقم القطعة	31+32	الرسوم المهنية	2.50%
رقم المخطط	18/8/1	شبكة المرافق	2.50%
اسم المبني	فندق درنف أجياد	تكاليف الإدارة	2.50%
نوع المبني	فندق	ربح المقاول	10%
الموقع	أجياد - ريع بخش - مكة المكرمة	ربح المطور	25%
معلومات المبني			
قبو	1,406.44	تكاليف البناء للم ² الواحد	2,700
دور التسوية	311.64	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,000
الدور الارضي	393.40	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,000
الادوار المتكرره	3,719.47	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,000
مبيلات	54.63	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,000

التكاليف المباشرة	
3,797,388.00	قبو
934,920.00	الدور الأرضي
1,180,200.00	الدور الارضي
11,158,410.00	الادوار المتكررة
17,070,918.00	محمل تكاليف البناء

التكاليف الأخرى	
426,773	الرسوم المهنية
426,773	شبكة المرافق
426,773	تكاليف الادارة
1,707,092	ربح المقاول
5,014,582	ربح المطور
8,001,993	محمل التكاليف الأخرى
25,072,911	محمل تكاليف البناء

تكاليف الاهلاك	
5	عمر المبني
3	العمر الفعال
27	العمر المتبقي
30	العمر الافتراضي للمبني
10.0%	معدل الاهلاك
-2,507,291	تكاليف الاهلاك
22,565,620	صافي تكاليف البناء

استنتاج القيمة باستخدام اسلوب التكلفة

الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
ريال 36,100,000	ريال 22,565,620	ريال 13,500,000
سنة وثلاثون مليون ومائة الف ريال سعودي		

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 و ذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة و المناطق الاخرى و التي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية التالي :

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات لتأجير الغرف الفندقية					
م	اسم الفندق	التصنيف	الفترة	القيمة	الاحداثي
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	الفترة	القيمة	الاحداثي
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			125 ريال	
	شهر رمضان			250 ريال - 350 ريال	
	فترة الحج			4500 ريال	

متوسط اسعار الغرف التقديرية وفق المقارنات المتوفرة					
م	اسم الفندق	التصنيف	الفترة	القيمة	الاحداثي
	الايام العادية			125 ريال	
	شهر رمضان			200 ريال - 300 ريال	
	فترة الحج			4500 ريال	

الدخل السنوي المتوقع للفندق بعد عودة تشغيل الفندق والانتهاء 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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.30%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.53%	معدل الخصم
10%	معدل النمو كل 3 سنوات
7%	معدل الرسملة

10%	2030	2029	2028	10%	2027	2026	2025	10%	2024	2023	2022	2021	اجار اليوم	عدد الغرف	الايجار المتوقع
10%	10	9	8	10%	7	6	5	10%	4	3	2	1			
5,236,820	4,760,745	4,760,745	4,760,745	4,327,950	4,327,950	4,327,950	3,934,500	3,934,500	3,934,500	3,934,500	3,934,500	3,934,500	150	86	عدد الغرف (الأبرام العادية) 305 يوم
457,864	416,240	416,240	416,240	378,400	378,400	378,400	344,000	344,000	344,000	344,000	344,000	344,000	200	86	عدد الغرف (اول 20 يوم في رمضان)
343,398	312,180	312,180	312,180	283,800	283,800	283,800	258,000	258,000	258,000	258,000	258,000	258,000	300	86	عدد الغرف (اول 10 يوم في رمضان)
2,455,695	2,232,450	2,232,450	2,232,450	2,029,500	2,029,500	2,029,500	1,845,000	1,845,000	1,845,000	1,845,000	1,845,000	1,845,000	4,500	410	عدد الحجاج
8,493,777	7,721,615	7,721,615	7,721,615	7,019,650	7,019,650	7,019,650	6,381,500	6,381,500	6,381,500	6,381,500	6,381,500	6,381,500			اجمالي الإيرادات
-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%		35%	ناقص معدل الشواغر
2,972,822	2,702,565	2,702,565	2,702,565	2,456,878	2,456,878	2,456,878	2,233,525	2,233,525	2,233,525	2,233,525	2,233,525	2,233,525			اجمالي الدخل الفعلي للغرف
5,520,955	5,019,050	5,019,050	5,019,050	4,562,773	4,562,773	4,562,773	4,147,975	4,147,975	4,147,975	4,147,975	4,147,975	4,147,975			القاعات
525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000			اجمالي الدخل الفعلي للفندق
6,045,955	5,544,050	5,544,050	5,544,050	5,087,773	5,087,773	5,087,773	5,087,773	4,647,975	4,647,975	4,647,975	4,647,975	4,647,975			ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
1,209,191	1,108,810	1,108,810	1,108,810	1,017,555	1,017,555	1,017,555	929,595	929,595	929,595	929,595	929,595	929,595		20%-	صافي الدخل التشغيلي
4,836,764	4,435,240	4,435,240	4,435,240	4,070,218	4,070,218	4,070,218	3,718,380	3,718,380	3,718,380	3,718,380	3,718,380	3,718,380			صافي التدفقات النقدية
69,096,625	4,836,764	4,435,240	4,435,240	4,070,218	4,070,218	4,070,218	3,718,380	3,718,380	3,718,380	3,718,380	3,718,380	3,718,380			معدل الخصم
0.3358	0.3358	0.3745	0.4177	0.4659	0.5196	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039	0.8966					القيمة الحالية للتدفقات النقدية
23,202,769	1,624,194	1,661,085	1,852,608	2,066,213	2,114,791	2,358,626	2,630,576	2,680,271	2,989,306	3,333,973					صافي القيمة الحالية للعقار
46,514,412															صافي قيمة العقار بعد التقريب
46,520,000															

سابعاً : توفيق النتائج النهائية

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلكعلى 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 فايروس 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 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 تم تقدير قيمه وقد تم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة بضبط نسبي 100% وذلك لان الانسب في تقييم عقارات صناديق الريت وكون العقار تجاري ومدر للدخل في الظروف الطبيعية

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة 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 بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة

تقدر بقيمة (46,520,000.00) ريال سعودي

(ستة واربعون مليون وخمسمائة وعشرون الف ريال سعودي)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد 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 بحي الحمراء بمدينة جدة

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/12/31

تاريخ المعاينة :

رمز

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: 2022/2/27

رقم التقرير: 211200105

تقرير تقييم عقاري تفصيلي مبنى تهامة بجدة

أولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تهامة الكائن على قطعة الأرض رقم 4 بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة أرض 2500م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/12/27 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (IVS-2022) 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 رسمة الدخل والتكلفة وتم الأخذ 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، 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 ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية للمبنى الكائن على قطعة الأرض رقم 4 الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة مبنى تهامة تقدر بقيمة (36,000,000) ريال سعودي (ستة وثلاثون مليون ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)
عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000414)
حمد بن عبد الله الحمد



تقدير
Taqdeer
س.ت. 1010468253



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 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

1437/03/30 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.

صاحب التقرير	مستخدم التقرير	اسم العميل
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

ث- تحديد العقار موضوع التقييم

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

ج- الغرض من التقييم

- تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

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 التقرير بتاريخ 2022/2/10 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 الحي 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 وافتراض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزارة العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات واستفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريهها، 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 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 استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته.

ز- نوع التقرير الذي تم اعداده

التقرير تفصيلي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه.

الامتثال للمعايير (المعايير المتبعة)

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

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- أساليب طريقة التقييم

اسلوب المقارنة واسلوب التكلفة واسلوب الدخل

ص- عملة التقييم

الريال السعودي

ض- الاستدلال على الموقع

تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

ط- 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.

ظ- حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

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 مبنى تهامة
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 جدة
طرق التقييم العقاري
تم استخدام اسلوب السوق واسلوب التكلفة واسلوب الدخل
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار.

ثالثا /التنفيذ

رابعا : حالة الملكية والعقود

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

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

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 8643.75م² ويتكون من 32مكتب وعدد 13معرض تجاري وسيتم تقنين ذلك وعلى مسؤوليته.
(المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة جدة	شمالا	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	<input type="checkbox"/> سكني	<input type="checkbox"/> مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف
الحي الحمراء	جنوبا	<input type="checkbox"/> المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/> تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه
المخطط بدون	شرقا	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء
القطعة 4	غربا	<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 العقار وتشطيبات العقار موضوع التقييم

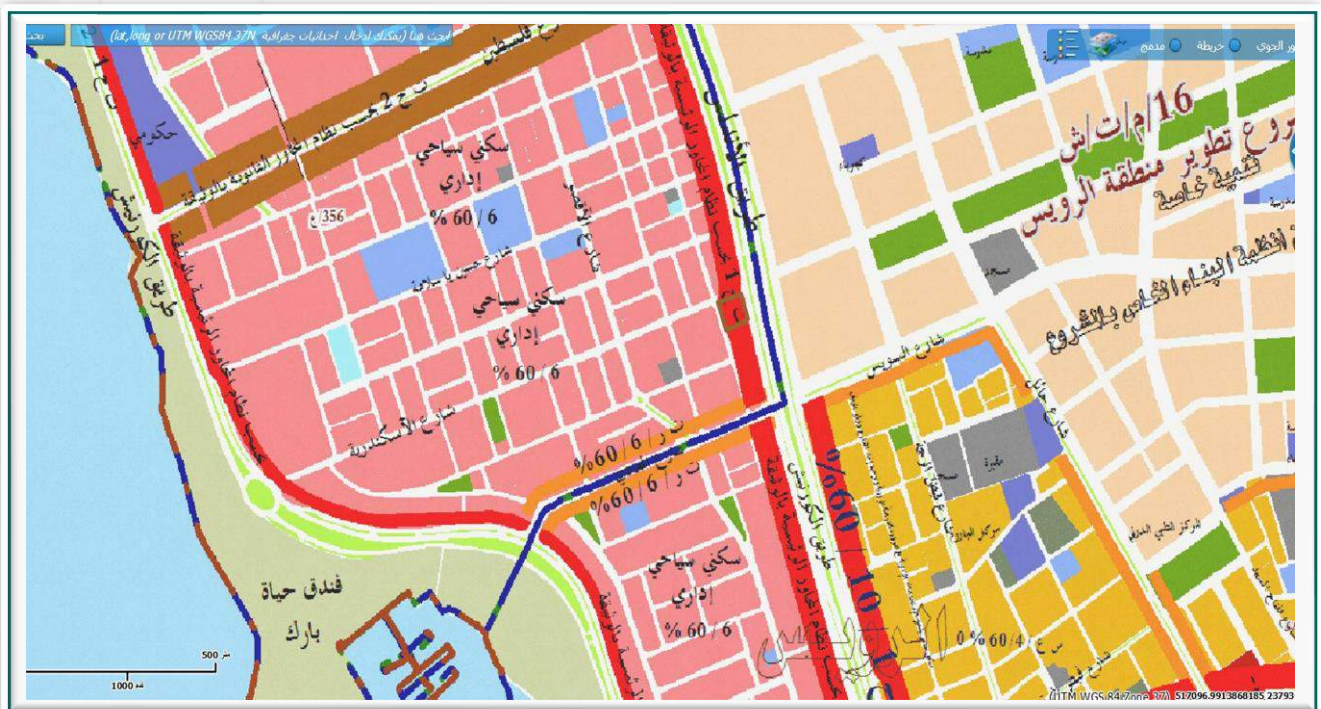
- العقار عبارة عن مبنى تجاري اداري يقع على طريق الاندلس بحي الحمراء يتكون من معارض ومكاتب ادبية
- يتكون من معارض تجارية ومكاتب بإجمالي مساحة مباني 8643.75م ويتكون من 32مكتب وعدد 13 معروض تجاري

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

تقييم

مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار على طريق الاندلس
- يقع العقار على 3 شوارع مما يعطي موزه 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 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.
- 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 وممكن 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 1441هـ. وارتفع عدد العقارات المبيعة لـ 30.6 ألف عقار مبيع
- ويعود ارتفاع الصفقات العقارية خلال شهر ربيع الأول 1442هـ، إلى ارتفاع الصفقات العقارية التجارية بنسبة 156% لتصل إلى 6.7 مليار ريال مقارنة بنفس الفترة من العام الهجري الماضي.

جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2021

المصادر		المعدلات
الاقتصادية	3.3%	معدل التضخم (%)
تداول السعودية	4.30%	مخاطر السوق
الاقتصادية	2.93%	عائد السندات الحكومية
	1%	مخاطر العقار
	11.53%	معدل الخصم

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
 - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقا للمعايير السعودية ومعايير التقييم الدولية (IVS-2022) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم
1. اسلوب السوق (طريقة مساندة)
 2. أسلوب التكلفة
 3. اسلوب الدخل

اسلوب الدخل
التدفقات النقدية المخصومة

اسلوب التكلفة
الاحلال

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 فإن 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 قانيا

ذات جدوى اقتصاديا

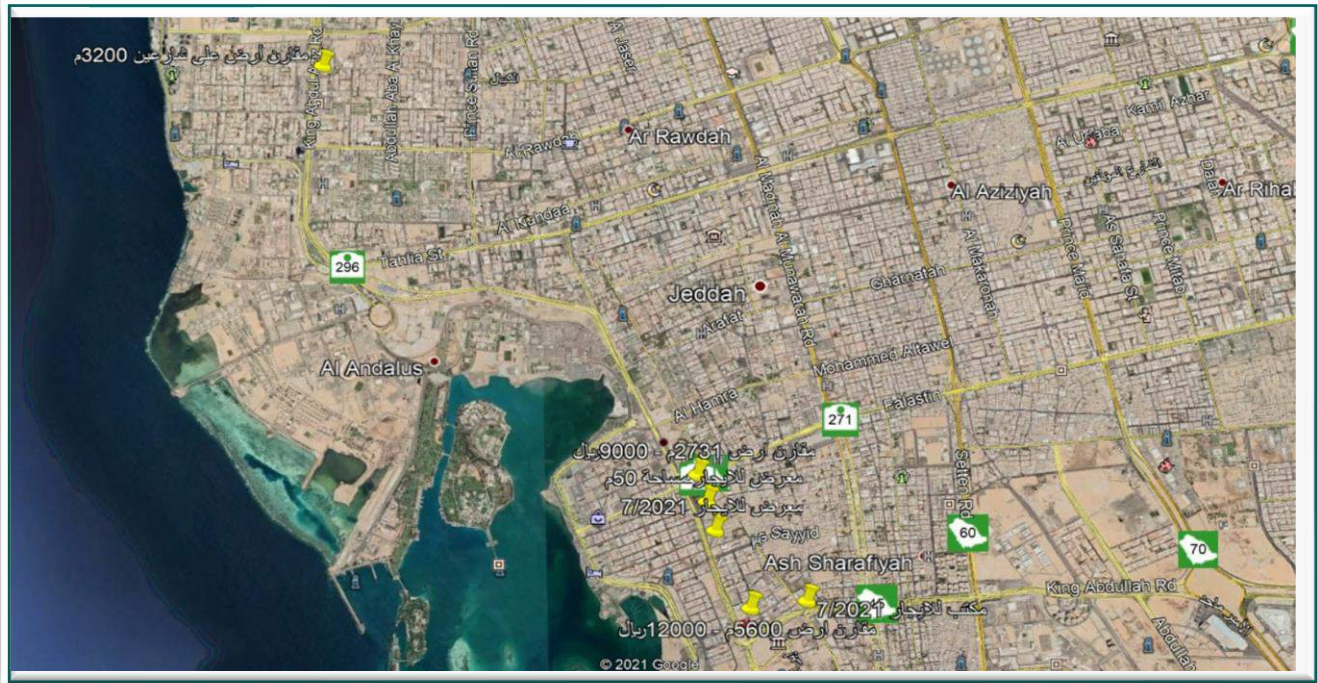
ممکن ماديا

يعطي أعلى كفاء

شروط أعلى وأفضل استخدام

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي					
الاحداثي	القيمة / ريال للمتر	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	م
21.522742,39.164989	9000	عرض	م2731	أرض	1
21.509255,39.169843	12000	عرض	م5200	أرض	2
21.566847,39.126659	16200	عرض	م3200	أرض	3



التسويات اللازمة لمقارنات الاراضي للاستنتاج قيمة الارض بعد عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصر قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وازافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

الضبط النسبي (للاراضي)						
مقارن 3		مقارن 2		مقارن 1		
16,200		12,000		9000		مساحة الارض المقارن
25/6/2021		25/6/2021		25/6/2021		تاريخ العرض
810.00	-5%	600.00	-5%	450.00	-5%	حالة السوق
15390.00		11400.00		8550.00		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق
0.00	0%	570.00	5%	0.00	0%	مساحة الارض المقارن
769.50	-5%	570.00	5%	450.00	5%	الموقع
0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	سهولة الوصول
0.00	0%	0.00	0%	900.00	10%	الاستخدام
769.50	-5%	1140.00	10%	1350.00	15%	اجمالي نسب التسويات
14620.50		12540.00		9900.00		سعر متر الارض بعد التسويات
5117.18	35%	4389.00	35%	2970.00	30%	الضبط النسبي (للاراضي)
12,476						سعر متر الارض

2- اسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاجلال)

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

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

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

2,500	مساحة الارض	صناديق الريت	الغرض من التقييم
12,500	سعر الأرض (م2) 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

التكاليف المباشرة

10,372,500	محمل 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	محمل التكاليف الأخرى
15,234,609	محمل تكاليف البناء

تكاليف الاهلاك

40	عمر المبني
26	العمر الفعال
14	العمر المتبقي
40	العمر الافتراضي للمبني
62.5%	معدل الاهلاك
-9,521,631	تكاليف الاهلاك
5,712,979	صافي تكاليف البناء

استنتاج القيمة باستخدام اسلوب التكلفة		
الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
36,970,000	5,712,979	31,250,000
ستة وثلاثون مليون تسعمائة وسبعون الف ريال سعودي		

3- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

- حسب الدخل المرسل من العميل فأن دخل المبني 3,269,560 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

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.3%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.53%	معدل الخصم
5%	معدل النمو
8%	معدل الرسملة

القيمة الاستردادية	2025	2024	2023	2022	2021	معارض	مكاتب	التدفقات النقدية الداخلة
5	5	4	3	2	1			
	5%	5%	5%					الدخل حسب المستندات
	3,784,924	3,604,690	3,433,038	3,269,560	3,269,560			إجمالي الدخل الفعلي
	3,784,924	3,604,690	3,433,038	3,269,560	3,269,560			إجمالي الإيرادات
	0%	0%	0%	0%	0%		0%	ناقص معدل الشواغر
	3,784,924	3,604,690	3,433,038	3,269,560	3,269,560			إجمالي الدخل الفعلي
	378,492	360,469	343,304	326,956	326,956		10%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
	3,406,432	3,244,221	3,089,734	2,942,604	2,942,604			صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
القيمة الاستردادية للمبني								
42,580,399	3,406,432	3,244,221	3,089,734	2,942,604	2,942,604			صافي التدفقات النقدية
0.5795	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039	0.8966	1.000		معامل الخصم
24,674,662	1,973,973	2,096,735	2,227,132	2,365,639	2,638,397			القيمة الحالية للتدفقات النقدية
35,976,539	صافي القيمة الحالية للعقار							
36,000,000	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 المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء
- 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.
 - 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 الارض رقم 4 الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة مبنى تهامة تقدر بقيمة (36,000,000) ريال سعودي (ستة وثلاثون مليون ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)
عبد الله بن سعيد آل سلمان

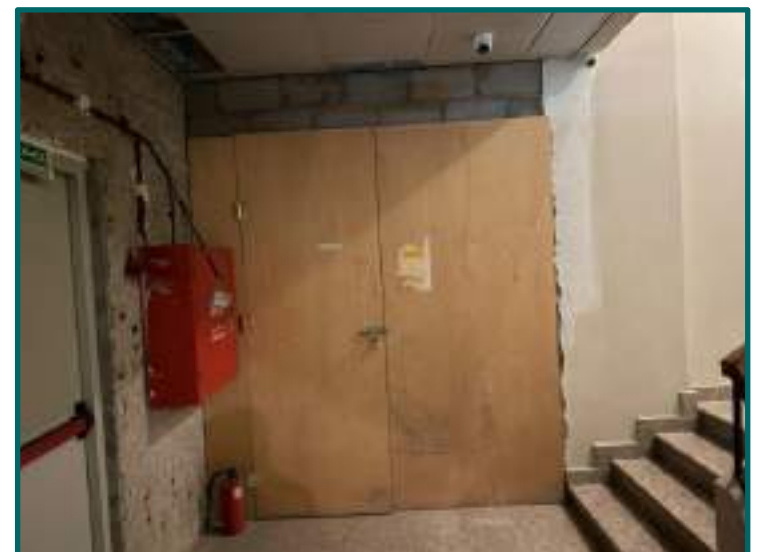


عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000414)
محمد بن عبد الله الحمد



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
لمشروع البلازا 1 الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض

MEFIC | هيفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/12/31

تاريخ المعاينة: 2021/12/27

رمز

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: 2022/02/27

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 2021/12/27 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (IVS-2022) 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 .قد تم التوصل الى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية) باستخدام طريقتي التكلفة و اسلوب الدخل

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 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 تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا 1)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة الاستثمارية لمبنى البلازا 1 الكائن على القطعة رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588م² تقدر بقيمة (29,860,000) ريال سعودي (تسعة وعشرون مليون ثمانمائة وستون الف ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)
عبد الله بن سعيد آل سلمان



تقدير
Taqdeer
س.ت. 1010468253

عضو معتمد 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 الاشارة 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

صاحب التقرير	مستخدم التقرير	اسم العميل
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت	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 9588م²

ج- الغرض من التقييم

تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

ج- 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 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 2022/01/20 م وتاريخ التقييم 2022/02/10 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 الحي 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 المقاولين ومدراء المرافق
- اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا : -
- نسخة من صك الملكية ورخصة البناء والمستكشف الجغرافي للموقع

ر- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا.
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم .
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على 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 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 أعداده

- التقرير تفصيلي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه

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

الامتثال للمعايير (المعايير المتبعة)

- تم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب السوق واسلوب الدخل

ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

ض- الاستدلال على الموقع

- تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الأمانة

ط- 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

ظ- 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.

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)

صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الهيئة العامة للغرض العقاري

وزارة العدل

مكتب العدل الأول بالرياض

الرقم: ٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١

التاريخ: ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٣٠٢ 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 ٩١٧ 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 وتسعة عشر متر وخمسة وثمانون سنتيمتر

غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر بطول: (١١٩,٨٥) مائة وتسعة عشر متر وخمسة وثمانون سنتيمتر ومساحتها: (٩٥٨٨) تسعة آلاف وخمسمائة وثمانية وثمانون متر مربعاً فقط.

والمستند في افرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠، بثمن وقدره ٩٠٠٠٠ تسعون 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 هبدا الرحمن الباصيري


صفحة ١ من ١

صورة من رخصة البناء

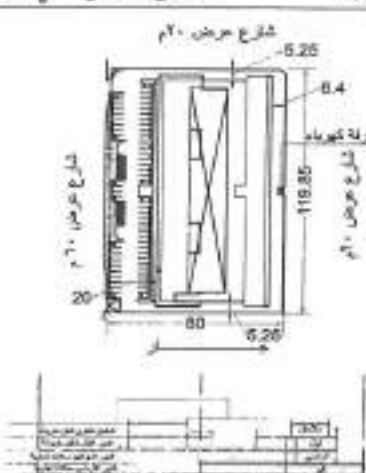
رقم المصانف : ١١٧٠
 التاريخ : ١٤٣٦...٢...١٨
 الحرفيات : ت...
 الرقم الموحد : ١٤٣١/٢٢٧٨...٢
 رقم التسجيل : ١٠١٠٤٦٨٢٥٣

رخصة
بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)

رقم الرخصة : ١٤٣١/١٣٦٩٨
 تاريخ الرخصة : ١٤٣١...١٠...٢٧
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٧...١٠...٢٧
 نوع الرخصة : تحمل مخططات البناء



رقم التسجيل : ١١٠٢٠٢١٤٠ : تاريخه : **شقق مفروشة**
 رقم المصانف : ١١٧٠ : تاريخه : **شقق مفروشة**
 رقم القدمة : ١٣٠٨/١٢٠٢ : رقم الخطم التنظيمي : ٢٢١٧
 الشارع : طريق الملك عبد العزيز : رقم العقار :
 الحي : حي النخيل : نوع البناء :
 مساحة الأرض : ٢٠٠٧٧٧ : محيط الأسوار : ٥٠٠ م : النطاق العمراني : سرعة : ١



٥.٢٥ - شارع عرض ٢٠ م
 ٥.٢٥ - شارع عرض ٢٠ م
 ٨.٤ - عرض كهربائية
 ١١٩.٨٥ - شارع عرض ٢٠ م
 ٨٠ - عرض
 ٢٠ - عرض

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠ م	٧٤	٥.٢٥
شرق	شارع ٢٠ م	١١٩.٨٥	٩.٤
جنوب	شارع ٢٠ م	٨٠	٥.٢٥
غرب	شارع ٢٠ م	١١٩.٨٥	٩.٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبر	-	٢١٢٠.٩٠	مواقف
ميزانين	-	٢٠٢٩.٠٨	تجاري
دور أرضي	١١	١٠٨٤.٢٠	شقق مفروشة
أرضي تجاري	١١	١٢٣٧.٠٠	تجاري
دور أول	٣٠	١٢١٤.١٠	شقق مفروشة
ملائق طوبى	١٠	١١٨٠.١٢	شقق مفروشة
أسوار	١	٢٢٩.٨٥	مخلفات

المكتب المصمم : عبدالله المهندس للاستشارات الهندسية
 رقم الترخيص : ١٤٧٠ : رقم المشروع : ١٠ : رمز النظام :
 سداد الرسوم مبلغ وقدره : ١١٤٦٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢١.١٦٧٣٣-١ : وتاريخ : ١٤٣٦...١٠...١٨

نوع البناء سطح : ١- نوع رخصة : إصدار رخصة لوبرية : ٢- بموجب نظام رخصة البناء القوية الصادر ٢٠٢٠ بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٣/٢٢٧٨ بتاريخ ١٤٣٣...٤...٢٨ هـ الصادر من وزارة شمال الرياض الفرعية : ١- أرتداد : ٢٠ م جهة الشارع الرئيسي يسلم بمواقف ٥٠ أرتداد الملائق الطوبى عن حد الدور الأول ٧ أرتداد عن ٢٠ م من جهة الشوارع : ١- تقدر مواقف سيارات وبدأ المتشغل بعد ٢٣ م من حد العاكسة ويكون عرض ٨ م أقل من المسفل والمرص : ٢- يوجد غرفة كهربائية بالأرضي جهة الشارع الفرعي عرض : ٢٠ م حسب المخططات المصدرة على أن تكون ملائمة للمبني على مستوى الدور الأرضي وتعالج معارياً بشاق جيد : ٣- يجب مراعاة الفتح العددي وبمساحة مكتب دار الرياض بأشياء منطقة الرياض قبل البدء بالبناء : ٤- يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تفلل الكمر : ٥- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة) وتسلم بعد ٣١ شقة مفروشة + عدد ١١ عرض تجاري وكتر نماين مواقف سيارات حسب المخططات المصدرة : ٦- كالميل المساحات القابعة الإسمية : (أرضي تجاري ٢٢٧ + ميزانين ٢٩.٠٨ + ملائق طوبى ٣٠ + ملائق طوبى ١١ + ١٢٠٧٢) : ٧- رخصة الرخصة بموجب المخططات المصدرة من مكتب عبدالله المهندس لمخطون - معارفين - مهندسين : ٨- يجب الدور الأول والتكامل وعند الإنتهاء : ٩- مكتب الهندسي والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن تسمية المخططات المقدمه والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المخططات والمساحات المقدمه مع رخصة البناء ونظام البناء المعمول بها ستعاقب المساحة كافة الإجراءات القانونية حيال مخالفة الأنظمة والمخططات : ١٠- ...

الختم الرسمي
شمال الرياض

مدير التخطيط العمراني : **عبد الرحمن بن عبد العزيز الفراج**
 مدير الإحصاء : **علي بن محمد اللوزي**
 رئيس اللجنة : **م. مشهور محمد العيسى**

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
 أي عكسها أو تعديها ينافي هذه الرخصة.

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم: -

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

وصف العقار وتشطيبات العقار موضوع التقييم

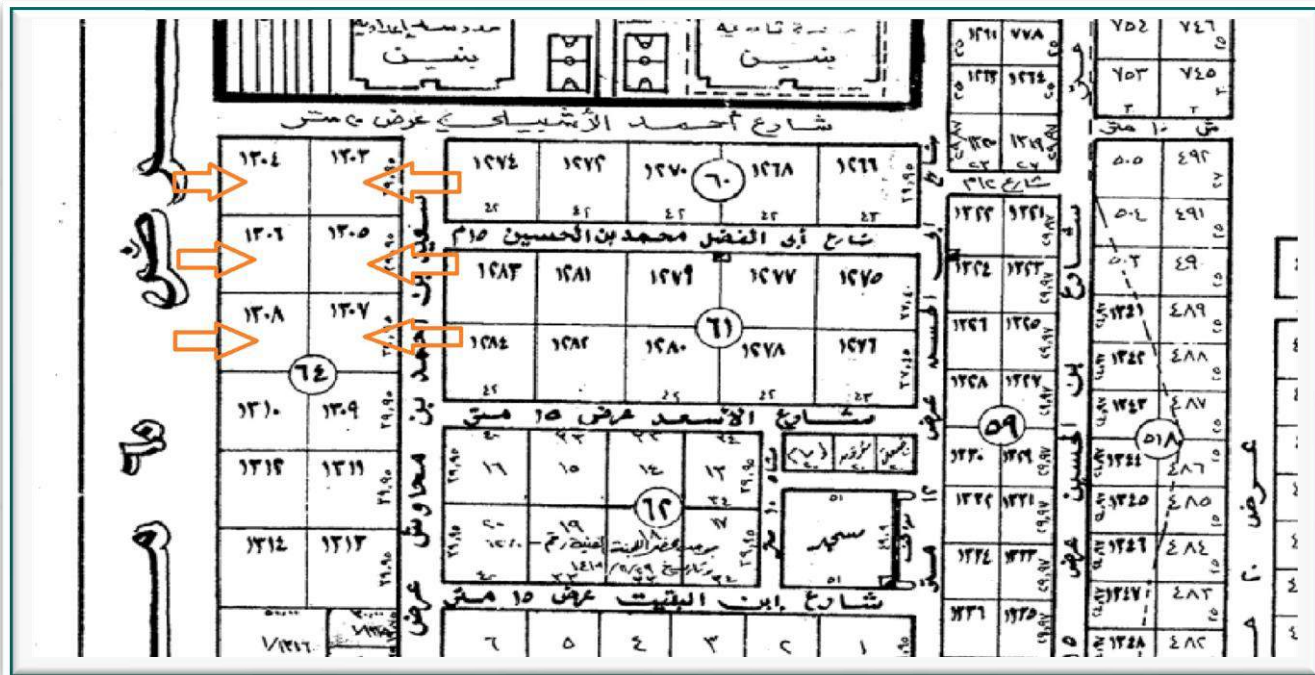
العقار عبارة عن كمباوند سكني تجاري كائن على قطع اراضي رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 مخطط 2917 بلك رقم 65 بحي الربيع بمدينة الرياض المبنى يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وملحق علوي المبنى يتكون من معارض تجارية وشقق سكنية من استديو و15شقة من غرفة وصالة و22شقة من غرفتين نوم وصالة و11دوبلكس من غرفتين وصالة و1دوبلكس من 3غرف 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
الاشواش	بلاط	حوائط مزدوجة	خرساني <input checked="" type="checkbox"/>
كسر رخام	بورسلان	زجاج مزدوج	حوائط حامله <input type="checkbox"/>
كسر رخام	رخام	جبس بالسقف	مباني معدنيه <input type="checkbox"/>
كسر رخام	باركيه	اضاءه مخفيه	مباني خشبيه <input type="checkbox"/>
كسر رخام	الاستقبال	كراج كهربائي	
كسر رخام	المدخل	مصعد	
كسر رخام	الغرف	بوابات	

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 واشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييـم

مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على طريق الملك عبد الله الذي يعتبر من أهم الطرق بمدينة الرياض
- يعتبر من الأحياء 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 فيروس 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 التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغييرات 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 سلبا 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 ضغطا انكماشيا، 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

المعروض

يعتمد المعروض الحالي للإجمالي 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 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 (المترو) وتعرف مباني الفئة أ

ووسائل الراحة بما في ذلك منافذ الأطلعمة 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 لوحد مساحة إدارية افتراضية.

قطاع منافذ التجزئة

المعروض

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 المعروض الحالي من منافذ التجزئة المنجزة على قائمة شاملة من منافذ التجزئة الموجودة في مراكز التسوق والتي تم تسليمها للإشغال الفوري. وتستثنى 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 بناء على مستويات عائدها. فمراكز التسوق الرئيسية هي أفضل مراكز التسوق أداء 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. ونظرا للتباين في الإيجارات، ندرج النسبة المئوية للتغير في إيجارات منافذ التجزئة بدلا من الأرقام الفعلية

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
- تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقا للمعايير السعودية والمعايير الدولية للتقييم (IVSC) 2022 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 فإن 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 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



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

جدول مقارنات للمعارض					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي
1	معرض	532	عرض	1,000	24.795776,46.65 4697
2	معرض	500	عرض	1,000	24.794730,46.65 5246

الضبط النسبي (للمعارض)					
مقارن 2		مقارن 1			
1,000		1,000		سعر متر الارض المقارن	
25/6/2021		25/6/2021		تاريخ العرض	
50	-5%	50	-5%	حالة السوق	
950		950		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق	
95	10%	100	10%	الواجهة على الشارع	
237.5	25%	250	25%	الموقع	
95	10%	100	10%	المساحة	
95	10%	100	10%	الاستخدام	
522.5	55%	550	55%	اجمالي نسب التسويات	
1,473		1,500		سعر متر الارض بعد التسويات	
736.25	50%	750	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 الياجارات الفعلية نظرا لعدم وجود عروض ايجارات شبيهه للعقار موضوع التقييم

م	نوع الوحدة	القيمة الياجارية السنوية
1	استديو	85,000 ريال
2	غرفة نوم وصالة	95,000 ريال
3	غرفة 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 مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

وفق بيانات الدخل الفعلي وفق بيانات (صندوق ميفك) فان اجمالي الدخل الفعلي البلازا (سكني) 5,826,300 ريال (تجاري) 4,995,700 بأجمالي دخل فعلي 10,822,000 ريال

وفق افصاح شركة ميفك كابيتال 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

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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.30%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.53%	معدل الخصم
10%	معدل النمو

جدول خصم التدفقات النقدية

2026	2025	2024	2023	2022	2021	التدفقات النقدية المخصومة	
6	5	4	3	2	1	معارض	مكاتب
10%	10%	10%	10%	10%	معدل النمو المتوقع		
4,357,235	15,844,490	14,404,082	13,094,620	11,904,200	10,822,000	10,822,000.00	
0	0	0	0	0	0	0%	
4,357,235	15,844,490	14,404,082	13,094,620	11,904,200	10,822,000		
1,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	
300,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	
38,126	554,557	504,143	458,312	416,647	378,770	3.50%	
3,019,109	10,089,933	8,699,939	7,436,308	7,287,553	6,243,230		
3,019,109	10,089,933	8,699,939	7,436,308	7,287,553	6,243,230		
0.5196	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039	0.8966	1.000	
1,568,659	5,846,955	5,622,758	5,360,216	5,858,660	5,597,803		
29,855,052						صافي القيمة الحالية للعقار	
29,860,000						القيمة (مع التقريب)	

الدخل حسب المستندات
احتمالي الدخل الفعلي وفق عقود الايجار
خسائر عدم الاشغال
اجمالي اليرادات الفعلية للسكني والتجاري
معدل المصروفات الراسمالية (-)
معدل المصروفات التشغيلية (-)
معدل المصروفات التشغيلية (-)
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
صافي التدفقات النقدية
معامل الخصم
القيمة الحالية للتدفقات النقدية

سابعاً: 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 ومدد 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 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 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 سوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة الاستثمارية لمبنى البلازا 1 الكائن على القطعة رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588م² تقدر بقيمة (29,860,000) ريال سعودي (تسعة وعشرون مليون ثمانمائة وستون الف ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان



عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد



تقدير
Taqdeer
س.ت. 1010468253

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

