

تقرير تقييم عقاري
مشروع البلازا 1 الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2020/08/16

تاريخ المعاينة : 2020/06/18

محتويات التقرير

اولا : التكليف

ثانيا: 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 : 2020/08/16

رقم التقرير : 200600118

تقرير تقييم عقاري
مشروع بلازا 1

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري سكني (بلازا 1) بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/06/15 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC 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، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (Covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

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

مبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا 1)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ومنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع بلازا 1 الكائن على القطعه رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588 تقدر بقيمة (54,973,574) ريال سعودي

اربعة وخمسون مليون تسعمائة ثلاثة وسبعون الف خمسمائة اربعة وسبعون ريال

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ب. ٢٦٨٢٥٢ - ١٠١٠٠

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 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 ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

• أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	المدير العام
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	مدير الشؤون القانونية
1210000887	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الرحمن بن سعود الجدوع	مدير التقييم

ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

ت- تحديد العقار موضوع التقييم

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

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- أساس القيمة المستخدمة

- وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-
 - البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.
 - كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليهما 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.

ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2020/08/16 م

خ- نطاق البحث

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

د- 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 وزاره العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات

ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

ر- نوع التقرير الذي تم إعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2017 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه

ز- 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

س- تقرير التقييم

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

ش- أساليب طريقة التقييم

- أسلوب السوق 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 و وضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصه

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة المقدرة بأفترض ان ملكية العقار ملكية حيازة ايجارية لمدة 8 سنوات هجرية تنتهي في 1448/02/01 هـ
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة <u>مبنى تجاري سكني (شقق مفروشة)</u>
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 افضل طريقة تناسب العقار.
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .

رابعاً: 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 / عبدالله بن إبراهيم عبدالله 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 و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته (المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

• صورة من صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم: ٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١
التاريخ: ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض ١٣٠٣ و قطعة الأرض ١٣٠٤ و قطعة الأرض ١٣٠٥ و قطعة الأرض ١٣٠٦ و قطعة الأرض ١٣٠٧ و قطعة الأرض ١٣٠٨ من البلك رقم ٦٥ من المخطط رقم ٢٩١٧ الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٨٠) ثمانون متر
جنوباً: قطعة رقم ١٣٠٩ و ١٣١٠ بطول: (٨٠) ثمانون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر
غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر
ومساحتها: (٩٥٨٨) تسعة آلاف و خمسمائة و ثمانية و ثمانون متر مربعاً فقط .
والمستند في افرأغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠ ، بثمن وقدره ٩٠٠٠٠ تسعون ألف ريال
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

محمد بن عثمان بن عبدالرحمن البصيري
كاتب العدل

صفحة ١ من ١

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة الرياض	شمالا شارع 20م	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	<input type="checkbox"/> سكني	<input type="checkbox"/> مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف
الحي الربيع	جنوبا قطعة 1309 1310+	<input type="checkbox"/> المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/> تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه
رقم المخطط 2917	شرقا شارع 20م	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/> سكني تجاري	<input type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء
رقم البلك 65	غربا طريق الملك عبدالعزیز	<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> اخري	<input type="checkbox"/> متنوع	<input checked="" type="checkbox"/> صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني حاله المبني <input type="checkbox"/> ردى <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز					
اسم اقرب شارع تجاري			طريق الملك عبدالله		

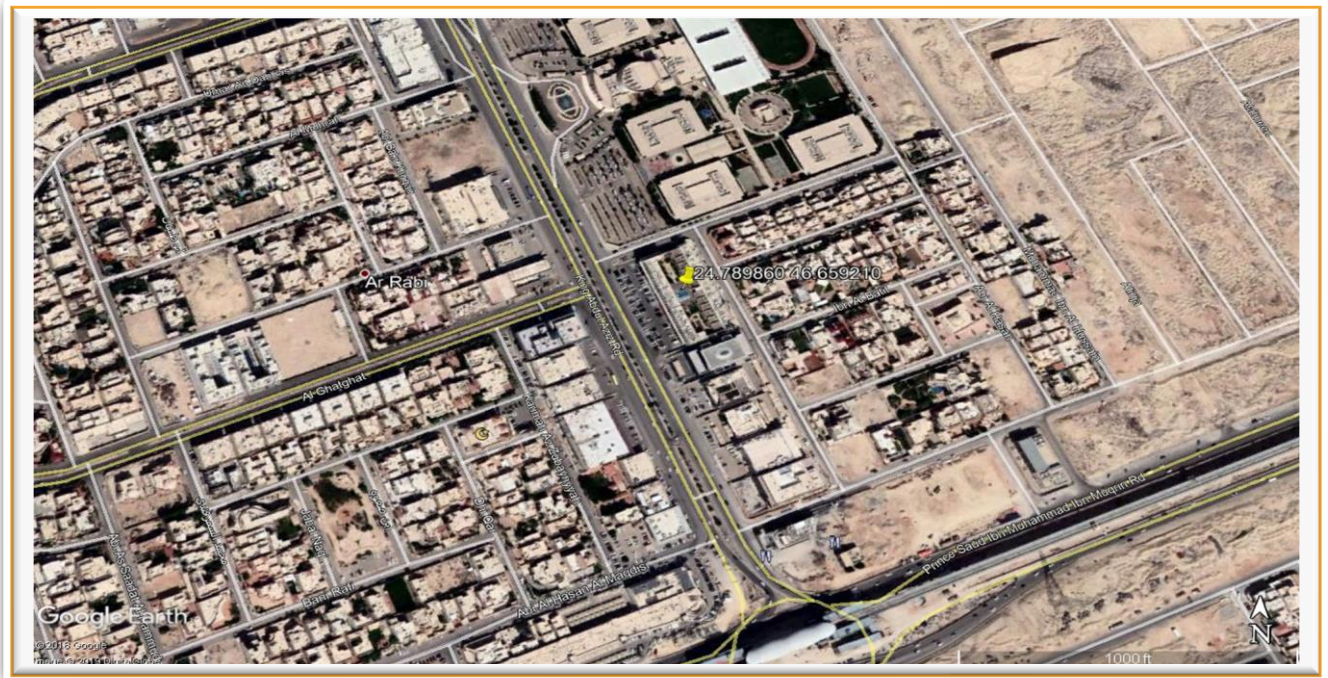
وصف العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن كمباوند سكني تجاري كائن على قطع اراضي رقم 1308+1307+1306+1305+1304+1303 مخطط 2917 بلك رقم 65 بعي الربيع بمدينة الرياض
- المبني يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وملحق علوي
- 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

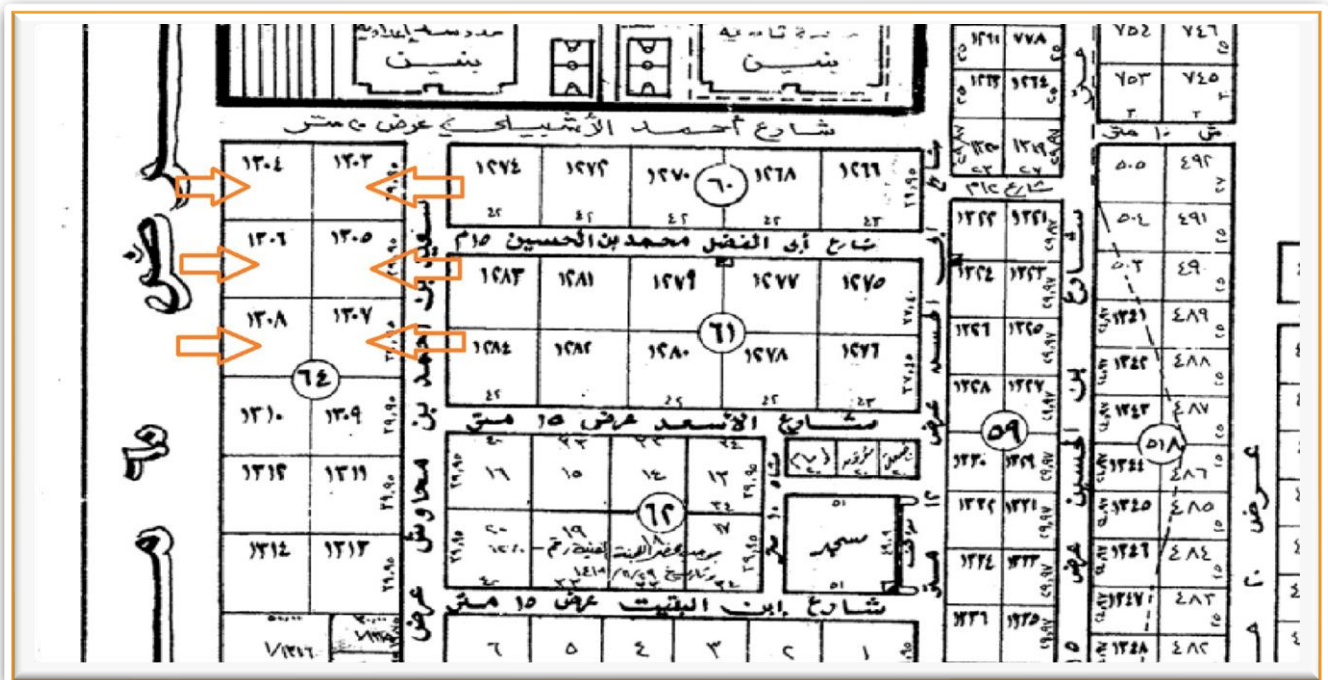
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة الرياض



● تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
 - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVSC) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم

1. أسلوب السوق

2. أسلوب الدخل

طرق التقييم

اسلوب السوق

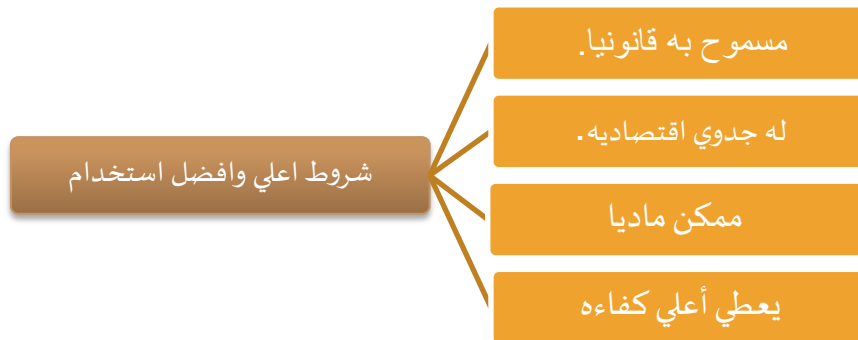
اسلوب الدخل

1- طريقة البيع المقارنة

○ خطوات تحليل السوق

- تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
- تعريف مستخدمي العقار .
- دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
- دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
- تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
- تحليل أفضل وأعلى استخدام .

○ تحليل أفضل وأعلى استخدام



العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقار مثل العرض والطلب واتجاه السوق

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

• مميزات العقار موضوع التقييم

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

• عيوب العقار موضوع التقييم

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

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

• المخاطر العامة

- 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.
- 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 سلبيًا 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 اثر بالسلب على الوضع الاقتصادي وأغلب الانشطة 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)

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	8489م	4300	ارض للبيع
2	220م	1500	محل للإيجار
3	1854م	7500	ارض للبيع



1- طريقة خصم التدفقات المستقبلية

البيان	العدد	القيمة الاجارية	الاجمالي
معارض تجارية	6155.56	1,500.00	9,233,340.00
استديو	1.00	110,000.00	110,000.00
غرفة نوم وصاله	15.00	139,000.00	2,085,000.00
غرفتين نوم وصاله	22.00	150,000.00	3,300,000.00
دوبلكس (غرفتين نوم وصاله)	11.00	180,000.00	1,980,000.00
دوبلكس (ثلاث غرف نوم وصاله)	1.00	200,000.00	200,000.00
إجمالي دخل العقار			16,908,340.00

إجمالي دخل العقار	16,908,340.00 ريال
قيمة ايجار الارض	3,000,000
اجمالي الدخل	13,908,340.00 ريال
خسائر اشغار 5%	695,417 ريال
اجمالي الدخل الفعلي	13,212,923 ريال
مصروفات ادارية وتشغيلية 10%	1,321,923 ريال
صافي الدخل التشغيلي	11,891,630 ريال

القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2020	2	11,891,630 ريال	11,010,769 ريال
2022	3	11,891,630 ريال	10,195,156 ريال
2023	4	11,891,630 ريال	9,439,959 ريال
2024	5	11,891,630 ريال	8,740,703 ريال
2025	6	11,891,630 ريال	8,093,244 ريال
2026	7	11,891,630 ريال	7,493,744 ريال
		اجمالي قيمه العقار	54,973,574 ريال
اربعة وخمسون مليون تسعمائة ثلاثة وسبعون الف خمسمائة اربعة وسبعون ريال			

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء

و بناءً على النتائج السابقة و مراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري و سمعة متميزة و حديث البناء و من ثم نرى

الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية المخصومة

مع الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت 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 العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع بلازا 1 الكائن على القطعه رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588م² تقدر بقيمة (54,973,574) ريال سعودي
اربعة وخمسون مليون تسعمائة ثلاثة وسبعون الف خمسمائة اربعة وسبعون ريال

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

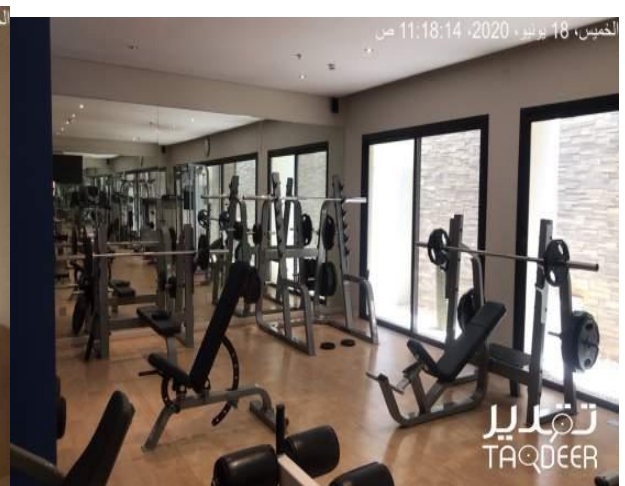
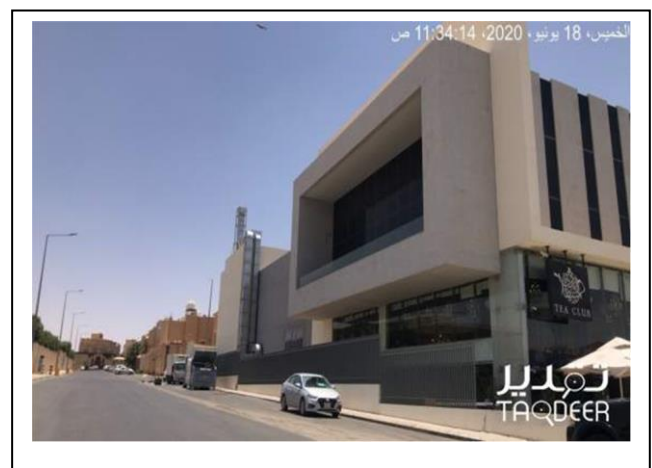
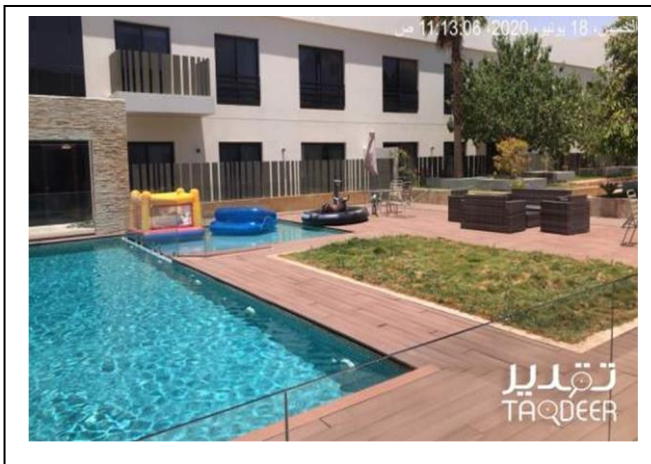
تقدير
TAQDEER
ص.ب. ١٠٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

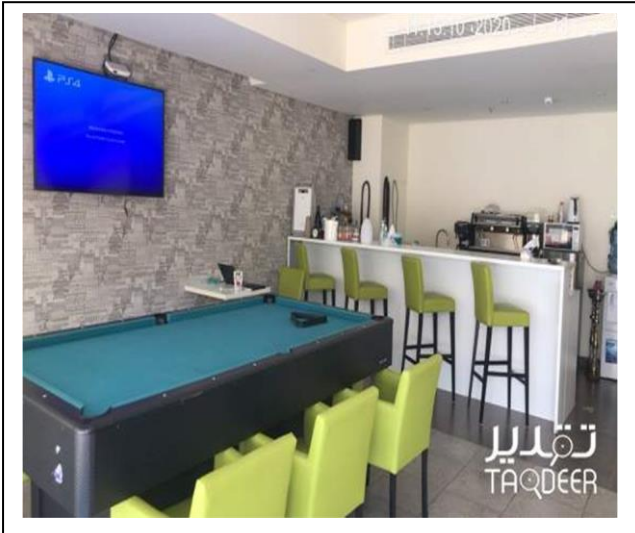
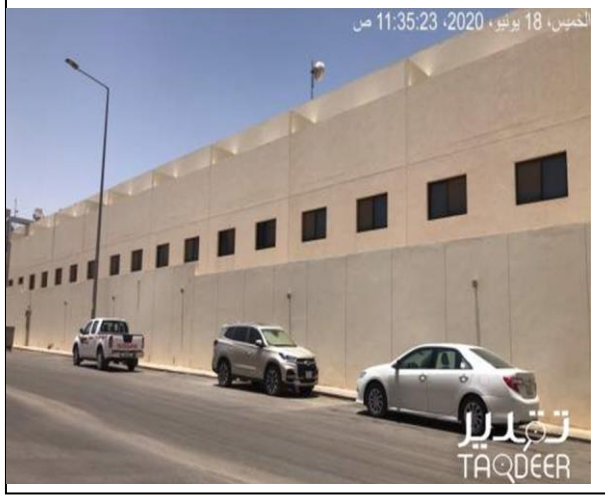
حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري
مبنى الضيافة الواقع بحي النخيل بمدينة الرياض

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2020/08/16

تاريخ المعاينة : 2020/06/18

محتويات التقرير

اولا : التكليف

ثانيا: المتطلبات العامة لتقرير التقييم

ثالثا: التنقيذ

رابعا: حالة الملكية والعقود

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا: توفيق النتائج النهائية

تاريخ اعداد التقرير : 2020/08/16

رقم التقرير : 200600117

تقرير تقييم عقاري مبنى الضيافة

بموجب تقريرنا رقم (200600117) وبناء على طلبكم بتقييم مبنى الضيافة بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ 2020/06/15 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC 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 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 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.

(مبنى الضيافة)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية مبنى الضيافة الكائن على كامل البلك رقم 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الو اقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100م تقدر بقيمة (85,723,963) ريال سعودي
(خمسة وثمانون مليون سبعمائة ثلاثة وعشرون الف تسعمائة وثلاثة وستون ريال)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ق. ١٠١٠٤٦٨٢٥٢

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 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 ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

• أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	المدير العام
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	مدير الشؤون القانونية
1210000887	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالرحمن بن سعود الجدوع	مدير التقييم

ب- 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	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

ت- تحديد العقار موضوع التقييم

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

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- أساس القيمة المستخدمة

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

ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2020/08/16 م

خ- نطاق البحث

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

د- 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 وزاره العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات

ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2017 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه

ز- القيود على الاستخدام والنشر أو التوزيع

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

س- تقرير التقييم

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

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 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 و وضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة

ثالثا/ التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بأفترض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحيازة الايجارية الذي تنتهي في 2035/04/01م
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 اسلوب السوق وأسلوب الدخل
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار.
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .

رابعا : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	310115036471	1435/05/19	2837	1618+1625	2100م
	310115036473	1435/05/19	2837	1617+1624	2800م
	210103004425	1428/06/10	2837	1619+1626	2100م
	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 من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.
(المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صوره رخصه البناء

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

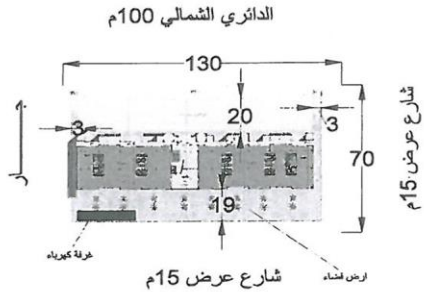


رخصة

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صادر
تاريخ : ١٤٣٨/٠٧/٣٠ هـ
رقم : بدون
رقم الوحدة : ٣٨٠٠٠٠٠٩٥٩٣
www.alriyadh.gov.sa

اسم المالك : زائد بن محمد السكيري	رقم الإحداثيات : ١٠٤٢٩١٧٢٧
رقم الإحداثيات : ١٠٤٢٩١٧٢٧	رقم الصك : ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦
رقم المخطط التنظيمي : ٢٨٣٧	رقم القطعة : ١٦٢٧ و ١٦٢٨
رقم الشارع : /	الشارع : /
نوع البناء : مسلح	حي النخل
النطاق العمراني : مرحلة ٢	مساحة الأرض : ٢٩٠٩١ م ^٢

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 ١٦٢٧	٧٠	٣



مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٩	٩١٠٠٠,٠٠	مواقف
ميزانين	١	١٢٩٧,٥٠	معارض
أرضي تجاري	٩	٢٥٩٥,٠٠	معارض
أول تجاري	٢	٢٤٥٤,٠٠	معارض
ملاحق علوية	٢	١٢٢٧,٠٠	معارض
أسوار	١	٤٠٠,٠٠	خدمات

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

يجب إلزام توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥*٥م إذا تجاوزت مساحات البناء عن ٢١٠٠٠ م^٢

يطلب مراجعة النفاذ المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانه 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	رمز النظام : ٢٩	رقم المشروع : ٢٩
سد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٨٤٠	ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠١٩١٩٨٠١	مناسيب الشوارع المحيطة : مسنوي	تاريخ : ١٤٣٥-٠٧-٢٣ هـ

ملاحظات :
المكتب الهندسي: بدون *الرخصة عبارة عن: تعديل مكونات ١-، بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعمائر. ٢- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥-٠٦-٢٣ هـ الصادر من بلدية المنذر. ٣- منطقة التقسيم: ارتداد ٢٠م يستخدم كمواقف. ٤- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع. ٥- يلزم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ. ٦- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٠م حسب المخططات المعددة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الغربي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ٧- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري. ٨- مراعاة خصوصية الجارين 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 قواطع رئيسية بموجب خطاب الشركة السعودية للكهرباء رقم ١٥/٣١٨/٥١١٠ تاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٣ هـ مساحة ٦٠٢٩,٥ * ٦,٤٠ = ٣٨٨,٨ م^٢ جهة شارع عرض ١٥م ضمن حدود الملكية وبارتداد نظامي من الجار. ١٣- تم استثناء عدد ٢١ موقف وتعديل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطعم بموجب طلب صاحب العلاقة وتوجيه معالي الأمين بما تصه "لا مانع" حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قبو مواقف مساحة ٢٩١٠٠ م^٢، دور أرضي مطعم بمساحة ٢٢٥٩٥ م^٢، ميزانين مطاعم مساحة ٢١٢٩٧,٥ م^٢، دور أول معارض مساحة ٢٢٤٥٤ م^٢، ملاحق علوية معارض مساحة ٢١٢٢٧ م^٢ بموجب توجيه معالي الأمين منطقة الرياض بالمعاملة *****

الختم الرسمي
مدير إدارة المخصص : م/ علي بن أحمد الذروي
مدير عام التخطيط العمراني : م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
رئيس قسم المخصص : م/ مشهور محمد الطيبيني
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.
أي كسشط أو شطب يلغي هذه الرخصة.

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	الرياض	طريق الدائري الشمالي	داخل النطاق	سكني	مرتفع
الحي	النخيل	شارع 15م	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي
المخطط	2837	شارع 15م	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض
البلك	154	جار	خارج النطاق	اخرى	متنوع
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز					
اسم اقرب شارع تجاري الدائري الشمالي					

وصف العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن مجمع تجاري مشروع الضيافة يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وثاني
- يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من افضل وارقي الاحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبدالله المالي وجامعة الملك سعود ويتخلله عدة طرق رئيسية الدائري الشمالي , طريق التخصصي , طريق الملك فهد , طريق تركي الأول وتعتبر من اهم الشوارع في مدينة الرياض
- يتميز العقار بتصميم منفرد بطابع نجدي متميز .
- يتوفر في كل معرض مصعد وجلسات امامية وخلفية .
- يتوفر في الموقع نوافير وبحيرات صناعية ونخل

تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجه	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني
الجنوبية	الاستقبال	<input checked="" 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 امانة الرياض



سادساً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

- تطبيقات تحليل السوق
 - تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
 - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVSC) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم

طرق التقييم

اسلوب السوق

اسلوب الدخل

1. أسلوب السوق

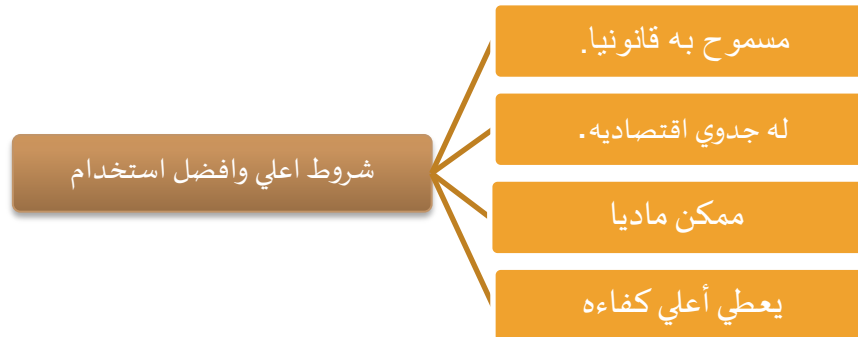
2. أسلوب الدخل

1- طريقة البيع المقارنة

خطوات تحليل السوق

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

تحليل أفضل وأعلى استخدام



العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

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

• مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على 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 جوهرية تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة

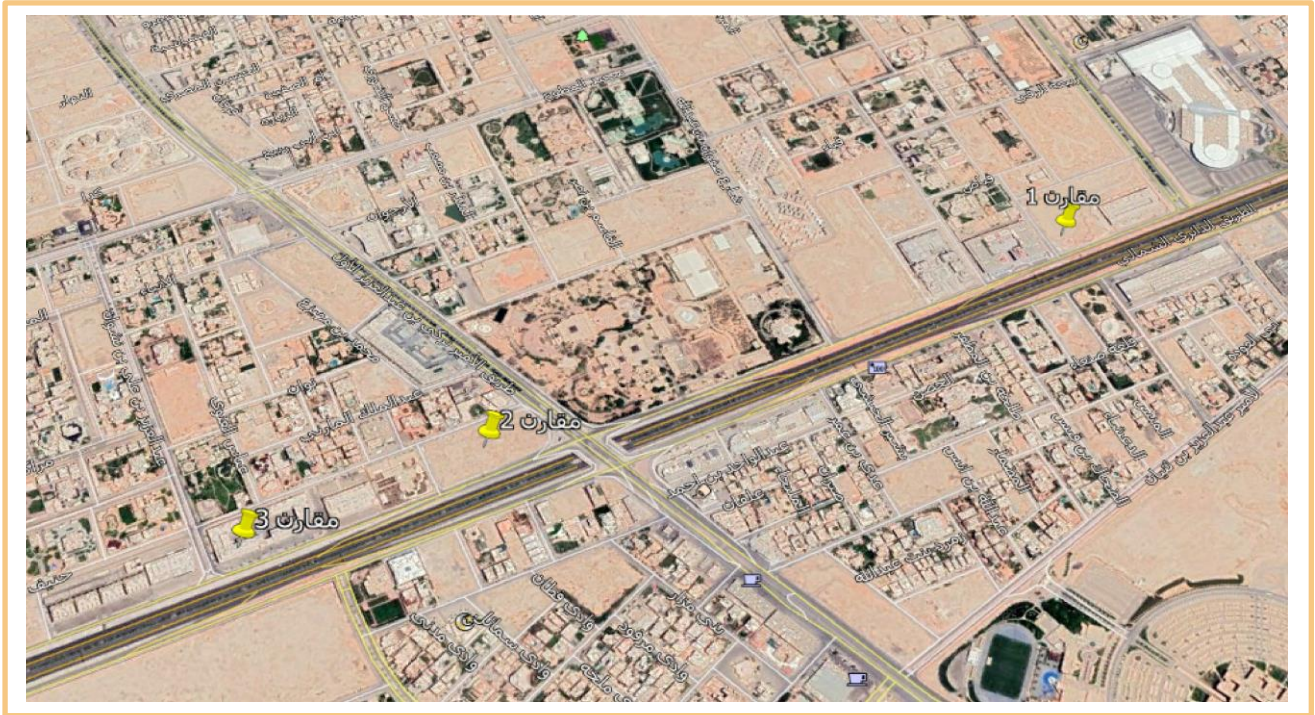
- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض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

مخاطر عدم الأشغال

- حسب اعلان شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي "ميفك كايبتال " مدير صندوق ميفك ريت بتاريخ 2020/6/25م عن تطور جوهرى على صندوق ميفك ريت على اعادة هيكلة العمليات التأجيرية لبعض العقارات المملوكة لصندوق ميفك ريت إشارة الى الاتفاقية المبرمة مع مستأجر مشروع الضيافة وبناء على الظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد- 19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية 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
- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل نظرا للظروف الاقتصادية بسبب تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) بالاضافة الى عوامل اخرى 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.

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	9300م	6500	ارض للبيع
2	22000م	454	ارض للايجار
3	322م	1000	محل للايجار



1- طريقة خصم التدفقات النقدية المخصصة

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين بمعدل خصم 8.5%

الإجمالي	سعر المتر	المساحة القابلة للتأجير	المساحة	البناء مكونات
4,671,000	2,000.00	2,335.50	2,595.00	دور ارضي تجاري
2,335,500	2,000.00	1,167.75	1,297.50	ميزانين
3,312,900	1,500.00	2,208.60	2,454.00	دور اول
1,656,450	1,500.00	1,104.30	1,227.00	ملاحق علوية
11,975,850 ريال	اجمالي الدخل السنوي			
598,793	5%	خصائر اشجار		
11,377,058 ريال	اجمالي الدخل الفعلي			
1,137,706	10%	مصروفات تشغيلية		
10,239,352 ريال	صافي الدخل التشغيلي			

جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية

القيمة الحالية	الدخل السنوي المتوقع الصافي	السنة	العام
ريال 9,437,191	ريال 10,239,352	1	2020
ريال 8,697,871	ريال 10,239,352	2	2021
ريال 8,016,471	ريال 10,239,352	3	2022
ريال 7,388,453	ريال 10,239,352	4	2023
ريال 6,809,634	ريال 10,239,352	5	2024
ريال 6,276,160	ريال 10,239,352	6	2025
ريال 5,784,480	ريال 10,239,352	7	2026

ريال	5,331,318	ريال	10,239,352	8	2027
ريال	4,913,657	ريال	10,239,352	9	2028
ريال	4,528,716	ريال	10,239,352	10	2029
ريال	4,173,932	ريال	10,239,352	11	2030
ريال	3,846,942	ريال	10,239,352	12	2031
ريال	3,545,568	ريال	10,239,352	13	2032
ريال	3,267,805	ريال	10,239,352	14	2033
ريال	3,011,802	ريال	10,239,352	15	2034
ريال	693,964	ريال	2,559,838	16	2035
ريال	85,723,963	اجمالي القيمة			
خمسة وثمانون مليون سبعمائة ثلاثة وعشرون الف تسعمائة وثلاثة وستون ريال					

سابعاً / توفيق و تحليل النتائج (النتيجة النهائية)

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء و بناءً على النتائج السابقة و مراعاة ان المشروع ياخذ شكل معمارى و سمعة متميزة و حديث البناء و من ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية و تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا و اعتباره (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، وبناءً على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة والمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية مبنى الضيافة الكائن على كامل البلك رقم 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الو اقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100م تقدر بقيمة (85,723,963) ريال سعودي (خمسة وثمانون مليون سبعمائة ثلاثة وعشرون الف تسعمائة وثلاثة وستون ريال)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113



تقدير
TAQDEER
ص.ت: ٤٦٨٢٥٢ - ١٠١٠

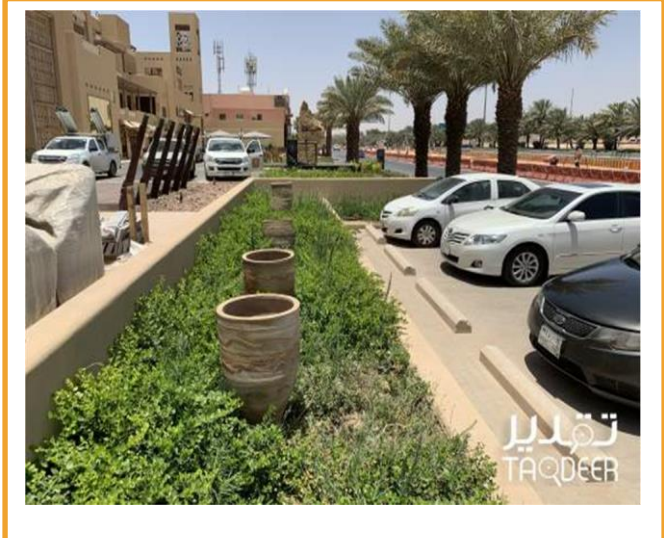
مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

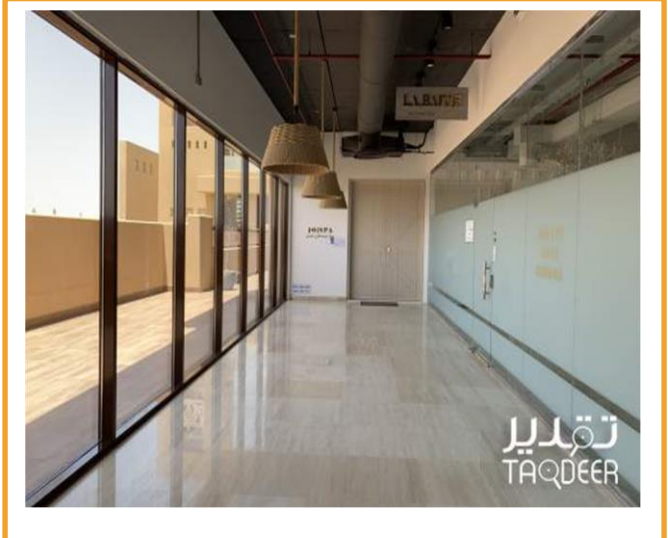
عضو معتمد رقم 1210000414



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري
فندق درنف اجياد بحي ريع بخش بمدينة مكة المكرمة

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2020/08/16

تاريخ المعاينة : 2020/06/18

محتويات التقرير

اولا : التكلفة

ثانيا: 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 : 2020/08/16

تقرير رقم : 200600120

تقرير تقييم عقاري
فندق درنف اجياد

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف اجياد بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/06/15م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC 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 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.

فندق درنف اجياد

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ومنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق درنف اجياد الكائن على قطعتي الارض رقم 32+31 مخطط رقم 18/8/1 بحي ريع بخش بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (118,712,500) ريال سعودي

(مائة وثمانية عشر مليون سبعمائة اثني عشر الف وخمسمائة ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ق. ١٠١٠٤٦٨٢٥٢

ثانيا / 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 الازمة 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 ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مبني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي 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.

• أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	المدير العام
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	مدير الشؤون القانونية
1210000887	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالرحمن بن سعود الجدوع	مدير التقييم

ب- 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	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

ت- تحديد العقار موضوع التقييم

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

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- أساس القيمة المستخدمة

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

ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2020/08/16 م

خ- نطاق البحث

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

د- 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 وزاره العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات

ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- تم افتراض انة لا يوجد اي معوقات قانونية لتجديد ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق إيواء سياحي وتجديد تصريح الحج للاعوام 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 تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى و أفضل استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

ر- نوع التقرير الذي تم إعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2017 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه

ز- 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

س- تقرير التقييم

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

ش- أساليب طريقة 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 و وضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

ثالثا / التنفيذ

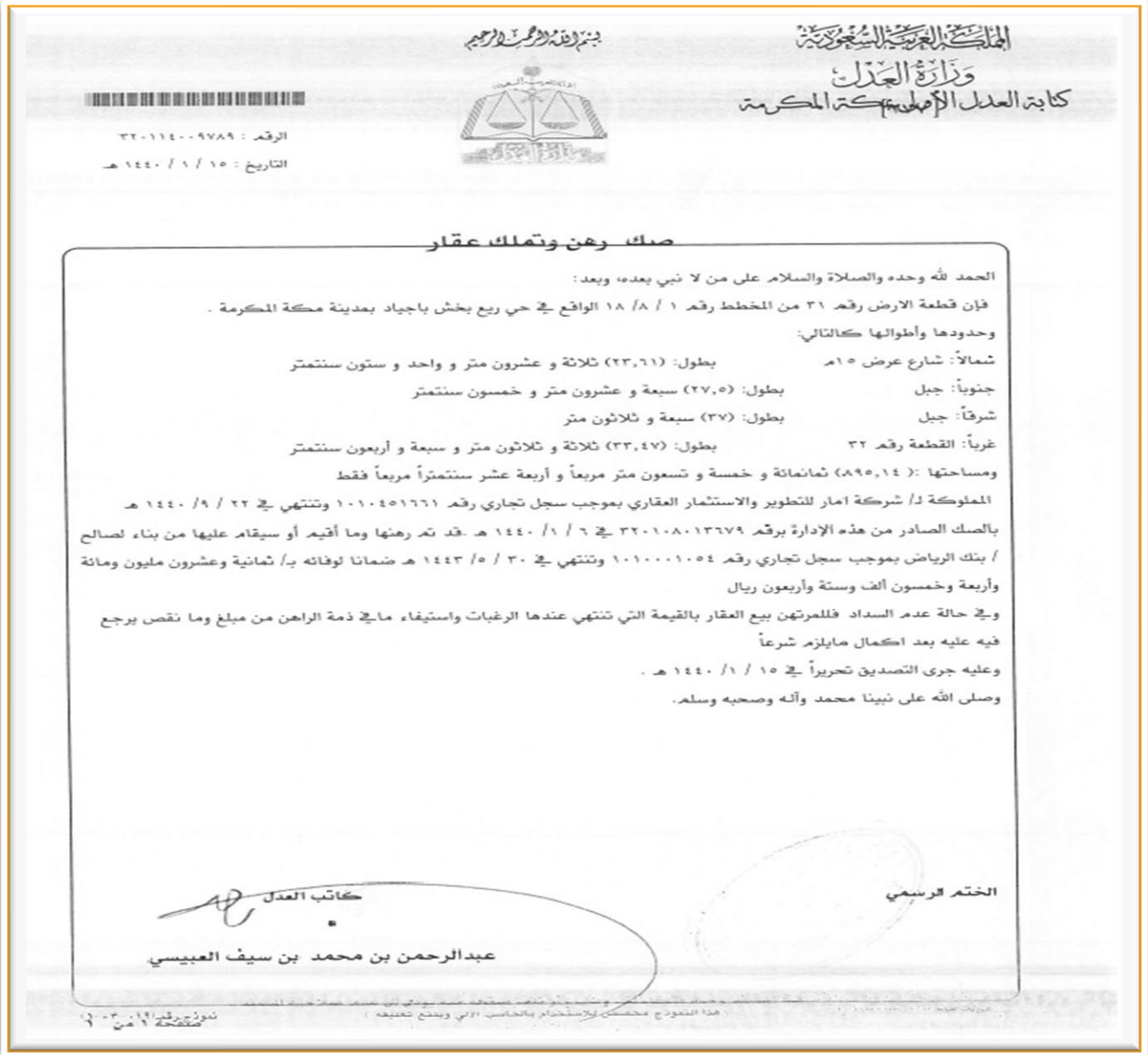
إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بأفترض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق درف اجياد
تحليل البيانات
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار, بيانات وزارة العدل , العقارات المقارنة.
جمع البيانات
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة مكة المكرمة
طرق التقييم العقاري
تم استخدام طريقة التكلفة وأسلوب الدخل والتدفقات النقدية .
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار.
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .

رابعا : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة 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 3401103951+3401103736 بتاريخ 1434/09/09 الصادر من امانة مكة المكرمة ويتكون من قيو ودور تسوية ودور ارضي وعدد 4 ادوار متكررة و سيتم تقنين ذلك و على مسئوليته.
(المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صورة من صك الملكية



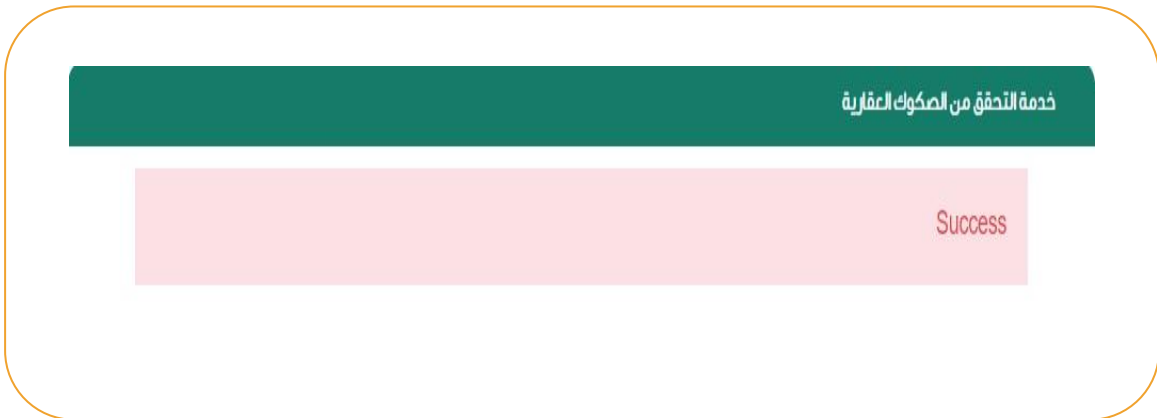
التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٣٢.١١٤.٠٩٧٨٩	مرهون		٢٣٨٩٥.١٤
المدينة	الحي	الرقم المخطط	المدينة
مكة المكرمة	ربيع بخش بإحياء	٧٨٨	
أرقام القطع	٣١		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****١٦٦	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠%	

• صورة من صك الملكية



• التحقق من الصكوك العقارية



• صورته رخصه البناء للقطعة 31

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية المسفلة الفرعية

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

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

رقم البطاقة الشخصية: 1021139876
رقم السكن : 320109000396
تاريخه : 1417/09/02

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

البلدية : بلدية المسفلة الفرعية

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربح بخش / 174 الحبي : حبي النوارية

الأبعاد م/م	الحدود	إرتداد(م)	البروز
شمال 23.610	شارع عرض 15.00 متر (طريق مخطط)	0	0
شرق 37.000	أرض لعلاء حبيبية	0	0
جنوب 27.500	أرض لعلاء حبيبية	0	0
غرب 33.470	قطعة رقم 23 حوش بعلي أجزاء مهيمنة	0	0

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدروم	1	1	583.43	هدروم
دور تسوية	1	1	549.16	سكني + استعمال
دور أرضي	1	1	576.93	سكني
أدوار متكررة	4	4	2833.8	سكني
مبيلات	1	1	281.13	سكني
بيت نرجح + مساعد	1	1	41.48	بيت نرجح + مساعد
خزانات	1	1	598.4	خزانات
الإجمالي			5244.330	

المعنوان :
إسم الشارع :
مقياس الرسم : 5000
محيط الأسيوار : 88.96 م/م
مساحة الأرض : 895.14087
نوع البناء : تمشيح
كمية مخلفات المبني المطلوب تسليمها للمربي بالطن : 26.6532

ملاحظات :

الملاك : فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإجراءات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة : www.Holymakkah.gov.sa وذلك برفق رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تدقيقها لضمان صحتها وعدم التلاعب بها.

المهندس المختص	مدير إدارة الرخص ورئيس البلدية غازي بن عبدالخالق عبيد الحريش
----------------	---

تاريخ الطابع : 10:11:12 - 1437/2/18

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

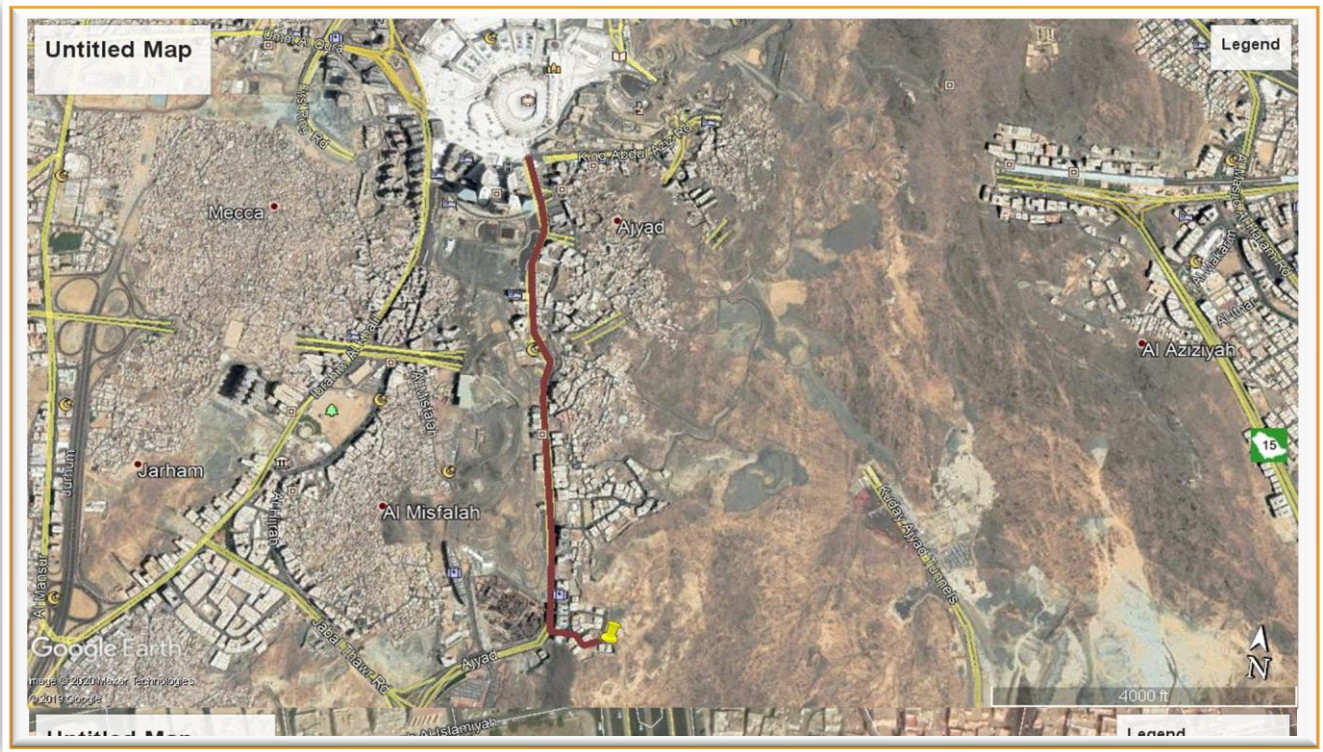
الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	مكة المكرمة	شمالا	شارع 15م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	ربع بخش	جنوبا	جبل	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
رقم المخطط	18/8/1	شرقا	جبل	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
رقم القطعة	32+31	غربا	قطعة 33	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	فندق	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <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"/> ردى <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز <input type="checkbox"/>											
اسم اقرب شارع تجاري						شارع اجياد					

وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن فندقين مصنف 4 نجوم يقع بحي اجياد -ربع بخش ويبعد عن الحرم مسافة 2.5 كلم
- كل فندق يتكون من دور بدروم ودور استقبال ودور ارضي و4 ادوار متكرره ودور ميبتات ، 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	GRC	الاحواش	بلاط
الجنوبية	دهان	الاستقبال	رخام
الشرقية	دهان	المدخل	بورسلان
الغربية	دهان	الغرف	بورسلان
		حوائط مزدوجة	<input checked="" type="checkbox"/>
		حوائط مزدوج	<input type="checkbox"/>
		جيس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/>
		اضاءه مخفيه	<input checked="" type="checkbox"/>
		حوائط حامله	<input type="checkbox"/>
		كراج كهربائي	<input type="checkbox"/>
		مباني معدنيه	<input type="checkbox"/>
		مباني خشبيه	<input type="checkbox"/>
		حوائط مزدوجة	<input checked="" type="checkbox"/>
		حوائط حامله	<input type="checkbox"/>
		كراج كهربائي	<input type="checkbox"/>
		مباني معدنيه	<input type="checkbox"/>
		مباني خشبيه	<input type="checkbox"/>

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة العاصمة المقدسة



سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

● تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
 - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVSC) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم

1. أسلوب الدخل

2. التكلفة

طرق التقييم

اسلوب الدخل

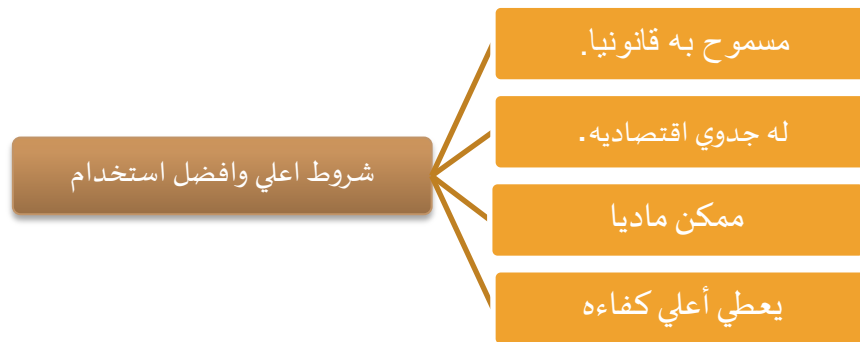
التكلفة

1- طريقة البيع المقارنة

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 إستخدام .

تحليل أفضل وأعلى إستخدام



تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب و اتجاه السوق

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

• مميزات العقار موضوع التقييم

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

• عيوب العقار موضوع التقييم

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

المخاطر المتعلقة بالعقار محل التثمين

• 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 المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.
- يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبيًا 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 2020/6/25 م عن تطور جوهرى على صندوق ميفك ريت على اعادة هيكلة العمليات التأجيريه 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 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 لفترة التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.
- حسب اعلان الشركة فان انتهاء العقد مع المستثمر سيكون بتاريخ 2020/9/27
- ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	911	26,000	ارض
2	4055	31,000	ارض
3	990	65,000	ارض



تم الاخذ في الإعتبار العوامل التالية :-

- مساحة الوحدات المقارنة بالخصم و الإضافة مع مراعاة أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الصغيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم.
- يتم التقييم كصفحة واحدة بالنسبة للأرض موضوع التقييم مع مراعاة ذلك مع الاراضي المقارنة حسب المساحة و حسب رغبة المشتري.
- على ضوء دراسة أسعار السوق الحالية في ظل التغيرات الراهنة لسوق العقارات و في ظل تحقيق مبدأ أعلى و أفضل استخدام للعقار موضوع التقييم مع مراعاة نوعية الاستخدام الحالي لكلا من العقار موضوع التقييم و العقارات المقارنة و وجود ندرة للأراضي بالمنطقة و تحقيقاً لمبدأ أعلى و أفضل استخدام.

مما سبق نرى تقدير متر الأرض بقيمة 28,000 ريال /م ليصبح اجمالي قيمة الأرض

مساحة الأرض	سعر المتر	اجمالي قيمة الأرض
1780.96	28,000 ريال/م ²	49,866,880 ريال سعودي
تسعة واربعون مليون ثمانمائة وستة وستون الف ثمانمائة وثمانون ريال سعودي		

2- طريقة التكلفة

تم افتراض ان النظرية الإقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيللة الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة و الغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

- تحليل السوق يوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة التكلفة .
- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك .
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة .

تكلفة الإنشاء

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

بيان	المساحة /م	سعرالمتر/ريال	الاجمالي قيمة المباني
القبو	1,165.61	3,500	4,079,635.00
دور التسوية	1,097.04	4,000	4,388,160.00
الدور الأرضي	1,136.02	4,000	4,544,080.00
4 أدوار متكررة	5,225.49	4,000	20,901,960.00
مبيلات	499.27	4,000	1,997,080.00
الاجمالي			35,910,915.00
هامش الربح	30%		10,773,274.50
اهلاك	6%		(2,801,051.37)
اجمالي تكلفة المباني			43,883,138 ريال

إجمالي قيمة العقار (ارض وبناء) بطريقة التكلفة (2+1):

الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
93,750,018	43,883,138	49,866,880
ثلاثة وتسعون مليون وسبعمائة وخمسون الف وثمانية عشر ريال سعودي		

3- طريقة رسملة الدخل المباشر (حسب العروض المتوفرة بالقرب من العقار):

تم عمل دراسة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة وذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة والمناطق الاخرى والتي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية وتبين لنا التالي:

- سعر ايجار الغرفة اليومي في الايام العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج) يتراوح من 110 ريال إلى 140 ريال
- اسعار الحجاج في المنطقة تتراوح من 4800 ريال إلى 5200 ريال للحاج علما بأن عدد الحجاج 1010 حاج

الفترة خلال العام	عدد الغرف	عدد الايام	الايجار اليومي	اجمالي الدخل	نسبة الاشغال	اجمالي الايراد السنوي المتوقع
الايام العادية	214	305	125	8,158,750.00	40%	4,895,250.00
العشرين الاولى من رمضان	214	20	300	1,284,000.00	10%	1,155,600.00
العشر الاواخر من رمضان	214	10	400	856,000.00	10%	770,400.00
موسم الحج	1010	5000	5000	5050000	-	5,050,000.00
11,871,250.00						
اجمالي الدخل الفعال						
مصرفات التشغيل						
20%						
2,374,250.00						
اجمالي الدخل التشغيلي المتوقع						
معدل الرسملة						
8%						
9,497,000.00						
اجمالي قيمة العقار بأستخدام أسلوب الرسملة المباشرة						
118,712,500.00						
مائة وثمانية عشر مليون سبعمائة اثنى عشر الف وخمسمائة ريال سعودي						

سابعاً: توفيق النتائج النهائية

- تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء
- وتم الأخذ 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.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية

لفندق درنق أحياد الكائن على قطعتي الارض رقم 32+31 مخطط رقم 18/8/1 بحي ريع بخش
بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (118,712,500) ريال سعودي

(مائة وثمانية عشر مليون سبعمائة اثنى عشر الف وخمسمائة ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

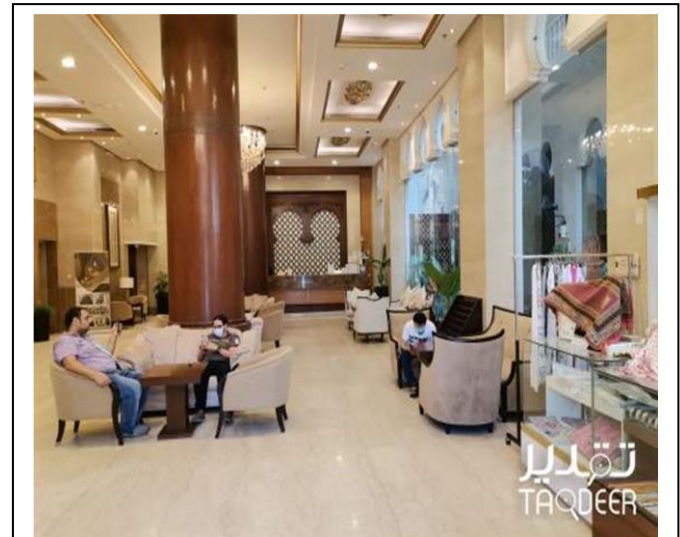
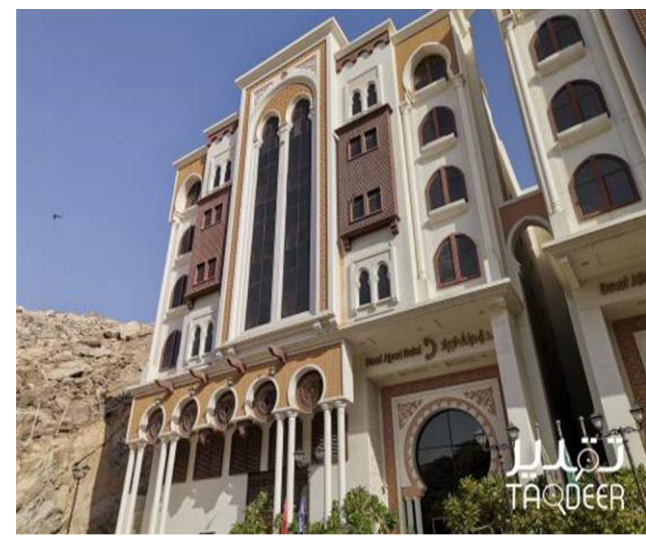
مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
س.ت. ١٠١٤٦٨٢٥٢

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري
مبنى تهامة بحي الحمراء بمدينة جدة

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2020/08/16

تاريخ المعاينة : 2020/06/18

محتويات التقرير

اولا : التكليف

ثانيا: 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 : 2020/08/16

تقرير رقم : 200600119

تقرير تقييم عقاري مبنى تهامة

أولاً / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تهامة الكائن على قطعه الارض رقم 4 بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة أرض 2500 م² بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/06/15 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC 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 رسملة الدخل والتكلفة وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) ، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر ، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات ، وفي تاريخ التقييم هذا ، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت 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 .

مبنى تهامة

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة والمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية للمبنى الكائن على قطعة الارض رقم 4 الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة مبنى تهامة تقدر بقيمة (40,603,515) ريال سعودي (اربعون مليون ستمائة وثلاثة الف خمسمائة وخمسة عشر ريالاً سعودياً لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ق. ١٠١٠٤٦٨٢٥٢

ثانيا / 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 الازمة للمؤهلين 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 ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مبني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

• أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	المدير العام
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	مدير الشؤون القانونية
1210000887	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالرحمن بن سعود الجدوع	مدير التقييم

ب- 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	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

ت- تحديد العقار موضوع التقييم

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

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- أساس القيمة المستخدمة

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

ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2020/08/16 م

خ- نطاق البحث

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

د- 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 وزاره العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات

ذ- 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 تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى و أفضل استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2017 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه

ز- 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

س- تقرير التقييم

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

ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة و اسلوب 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 ووضوح اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

ثالثا/ التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بأفترض 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 طريقة التكلفة وأسلوب الدخل والتدفقات النقدية .
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار.
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .

رابعا: حالة الملكية والعقود

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

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 679 بتاريخ 1401/7/12 هـ الصادر من امانة مدينة جدة مجمع تجاري سكني مكتبي – يتكون من معارض تجارية ومكاتب بأجمالي مساحة مباني 8643.75م ويتكون من 32مكتب وعدد 13معرض تجاري و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.

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

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

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

وصف العقار و تشطيبات العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن مبني تجاري اداري يقع على طريق الاندلس بحي الحمراء يتكون من معارض ومكاتب ادريه

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	رخام	خرساني
الجنوبية	الاستقبال	رخام	خرساني
الشرقية	المدخل	رخام	مباني معدنيه
الغربية	الغرف	بورسلان	مباني خشبيه

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

• تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
 - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVSC) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم
1. أسلوب الدخل
 2. التكلفة

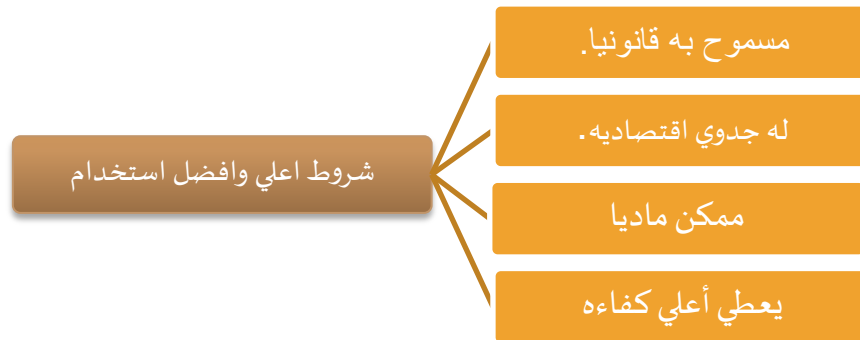


1- طريقة البيوع المقارنة

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 إستخدام .

تحليل أفضل وأعلى إستخدام



العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- الحالة البنائية للعقار
- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب و اتجاه السوق

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

• مميزات العقار موضوع التقييم

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

• عيوب العقار موضوع التقييم

- اتجاه الطلب المكتبي بالمدينة ناحية الشمال
- الحالة الانشائية الداخلية 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، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.
- 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 و المستثمرين مما يؤدي الى انخفاض مردود الدخل لديهم والبحث عن سبل لتخفيض المصروفات منها خفض الاجار
- الملاءة المالية للمستأجرين
- مصروفات التشغيل والصيانة للعقار او قلة الطلب على العقار موضوع التقييم لاسباب مختلفة

مخاطر عدم الأشغال

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

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	2731	13000	ارض
2	2669	10000	ارض
3	800	900	معرض
4	100	600	مكاتب



تم الاخذ في الإعتبار العوامل التالية :-

- مساحة الوحدات المقارنة بالخصم و الإضافة مع مراعاة أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الصغيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم.

- يتم التقييم كصفقة واحدة بالنسبة للأرض موضوع التقييم مع مراعاة ذلك مع الأراضي المقارنة حسب المساحة و حسب رغبة المشتري.
- على ضوء دراسة أسعار السوق الحالية في ظل التغيرات الراهنة لسوق العقارات و في ظل تحقيق مبدأ أعلى و أفضل استخدام للعقار موضوع التقييم مع مراعاة نوعية الاستخدام الحالي لكلا من العقار موضوع التقييم و العقارات المقارنة و وجود ندرة للأراضي بالمنطقة و تحقيقاً لمبدأ أعلى و أفضل استخدام.

مما سبق نرى تقدير متر الأرض بقيمة 13,000 ريال /م² ليصبح إجمالي قيمة الأرض

مساحة الأرض	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض
2500م ²	13,000 ريال/م	32,500,0000 ريال سعودي
اثنان وثلاثون مليون وخمسمائة الف ريال سعودي		

2- طريقة التكلفة

تم إفتراض ان النظرية الإقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيللة الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة و الغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

- تحليل السوق يوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة التكلفة.
- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك .
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة .

تكلفة الإنشاء

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

بيان	المساحة /م	سعرالمتر/ريال	الاجمالي قيمة المباني
مساحة المباني	8,643.75	1,500.00	12,965,625.00
هامش الربح	25%		3,241,406.25
اهلاك	50%		(8,103,515.63)
اجمالي تكلفة المباني			8,103,515.63

إجمالي قيمة العقار (ارض وبناء) بطريقة التكلفة (2+1) :

الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
40,603,516	8,103,515	32,500,000.00
اربعون مليون ستمائة وثلاثة الف خمسمائة وستة عشر ريال سعودي		

3- طريقة الرسملة المباشرة

البيان	صافي المساحة التاجيرية	سعر المتر التاجيري	اجمالي القيمة الايجارية
المعارض	1725	900	1,552,500
المكاتب	5618	600	3,370,800
إجمالي القيمة الايجارية المتوقعة			4,923,300
خسائر اشغار 20%			- 984,660
صافي الدخل			3,938,640
مصروفات صيانة وتشغيل 10%			- 393,864
صافي الدخل التشغيلي			3,544,776
معدل الرسملة 9%			%9
إجمالي قيمة العقار			39,386,400
<u>فقط تسعة وثلاثون مليون ثلاثمائة وستة وثمانون الف واربعمائة ريالاً سعودياً لا غير</u>			

4- طريقة خصم التدفقات المستقبلية (حسب العقد المرفق من العميل) :-

- حسب افادة العميل انه تم تأجير العقار لمدة 4 سنوات بقيمة إجمالية ستة عشر مليون ومائتان الف ريال بواقع أربعة مليون وخمسون الف ريال سنويا بمعدل خصم 9%

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
2020	2	ريال 4,050,000.00	ريال 3,408,804
2021	3	ريال 4,050,000.00	ريال 3,127,343
2022	4	ريال 4,050,000.00	ريال 2,869,122

ريال	31,879,158	قيمة استرداد المبنى بعد 4 سنوات بمعدل خصم 9%
ريال	42,130,901	القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية
اثنان واربعون مليون مائة وثلاثون الف وتسعمائة وواحد ريال سعودي		

سابعاً: توفيق النتائج النهائية

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع العقار موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على انشطة البيع والشراء

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

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ومنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية للمبنى الكائن على قطعة الأرض رقم 4 الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة مبنى تهامة تقدر بقيمة (40,603,515) ريال سعودي (اربعون مليون ستمائة وثلاثة الف خمسمائة وخمسة عشر ريالاً سعودياً لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113



تقدير
TAQDEER
ص.ت: ٤٦٨٢٥٢ - ١٠١

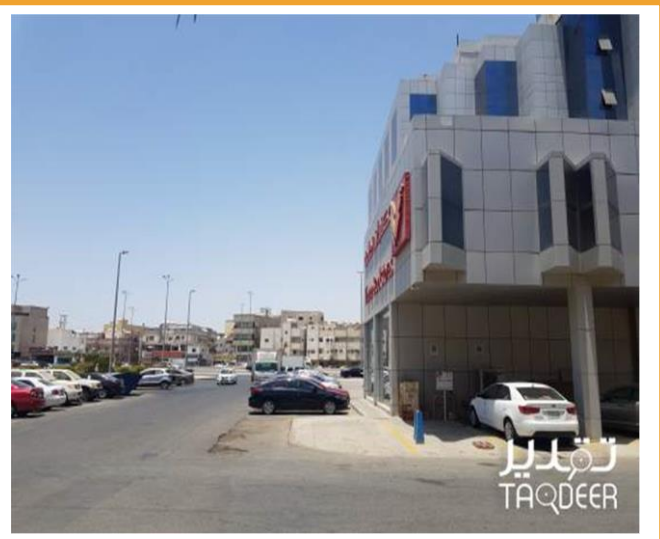
مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري
مجمع سوق شرق بمدينة الرياض حي الجزيرة

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2020/08/16

تاريخ المعاينة : 2020/06/18

محتويات التقرير

اولا : التكلفة

ثانيا: 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 : 2020/08/ 16

رقم التقرير : 200600116

تقرير تقييم عقاري مجمع سوق شرق

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **مجمع سوق شرق** الواقع بمدينة الرياض حي الجزيرة بمساحة 120,205.97 م وأجمالي مساحة مباني 77,299 م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/06/15 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة . وتم الاخذ في الاعتبار للوصول إلى التقييم النهائي تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) ، أثر 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 دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمجمع سوق شرق الكائن على كامل البلوك رقم 490 مخطط رقم 3203 الواقع بحي الجزيرة بمساحة ارض 120,205.97 م تقدر بقيمة (657,041,500) ريال سعودي (ستمائة وسبعة وخمسون مليوناً وواحد واربعون ألفاً وخمسمائة ريالاً سعودياً لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد اول رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ب. ١٠٤٦٨٢٥٢

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 الازمة للمؤهلين 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 وليس لدينا أي علاقه مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي 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.

• أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	المدير العام
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	مدير الشؤون القانونية

ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

ت- تحديد العقار موضوع التقييم

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

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- أساس القيمة المستخدمة

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

ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2020/06/30 م

خ- نطاق البحث

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

د- 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 وزاره العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات

ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

ر- نوع التقرير الذي تم إعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2017 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه

ز- 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

س- تقرير التقييم

- تقرير التقييم معد وفقا لمعايير التقييم الدولية سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

ش- أساليب طريقة التقييم

- أسلوب التكلفة و أسلوب 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 ووضوح اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
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 التكلفة وأسلوب الدخل
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار.
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها.

ثالثا/ التنفيذ

رابعا: حالة الملكية والعقود

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

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 الأرض بمساحة 120,205.97 م² يتكون من ارضي + ميزانين و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته. (المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

• صورة من صك الملكية



• التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية

رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
710104042245	مرهون		120,205.97 م ²
المدينة	الحي	المخطط	
الرياض	الجزيرة	32.3	
	أرقام القطع		
	49.		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****176	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	10%	

إستعلام جديد

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

صوره رخصه البناء

رقم الرخصة : ١٤٢٩/١٠٦٨٤
تاريخ الرخصة : ١٤٢٩-٠٩-٠٢
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٢-٠٩-٠٢
نوع الرخصة : إصدار

أمانة منطقة الرياض
رقم : ١٦٥٦٣
التاريخ : ١٤٢٩-٠٩-٠٢
الرقم : 95816-1429

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

رخصة بناء معارض تجارية
صاحب السمو الملكي الأمير / متعب بن عبدالعزيز آل سعود
تاريخه :

اسم المالك :	صاحب السمو الملكي الأمير / متعب بن عبدالعزيز آل سعود
رقم الإنبات :
رقم الصك :	٨٢٩
رقم القطعة :	بدون
المشروع :	طريق الدائري الشرقي
الحبي :	حي الجزيرة
مساحة الأرض :	١٢٠٢٠٥.٩٧ م ^٢ محيط الأسوار : ٠ م / ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر مشاة عرض ١٠ م	٦٦.٠٩	١٤
شرق	شارع عرض ٣٠ م	٨٦٧.٥٤	١٤
جنوب	شارع مختلف ٦٠-٣٣ م	٣٥٤.٦٣	٨
غرب	طريق عرض ١٠٠ م	٨٦٥.٣٣	١٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزابن	٠	١٤٤٥٠.٠٠	تجاري
ارض تجاري	٦٠٣	٦٢٨٤٩.٠٠	تجاري

المكتب المصمم : الوامض للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٢٢٤٩ رقم المشروع : ١٢ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سند الرسوم مبلغ وقدره : ٥١٤٤٦ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٥ / ٨١٥٩٧٢٠ وتاريخ : ١٤٢٩-٠٨-٢٥ هـ

ملاحظات : تم استكمال الرسوم مبلغ ١٠٤١٤ ريال بالإيصال المالي رقم ٥/٨١٥٩٨٣٩ بتاريخ ١٤٢٩-٠٩-٠٢ هـ.
١- بموجب التقرير المساعي الصادر من إدارة المساحة بالأمانة رقم (١٤٥/٥٣) وتاريخ (١٤٢٩-٠٩-٠٢) هـ.
٢- يجب التأكيد بالمخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٥٩) وتاريخ (١٤٢٩-٧-١٦) هـ وتنفيذها بدقة وبدون تعديل.
٣- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية فقط ، مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية والمجاورين يمنع الدخول والفروج من جهتها.
٤- تمت الموافقة على نقش (١٢٣) موقفاً وذلك بموجب توجيه سمو الامين بما تنصه لا مانع من التنسيق مع النقل قبل اصدار الرخصة وذلك بتاريخ ١٤٢٩-٧-٢٣ هـ.
٥- التنسيق مع شركة الكهرباء قبل الشروع بالبناء لمعرفة حجم البناء المطلوب لفرقة الكهرباء على ان تكون ضمن العيني او يارتكادت نظامية .
٦- التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع وذلك للتأكد من اتقاء المبني لجميع اشتراطات السلامة ولن تصرف شهادات اتمام البناء الا بعد احضار صاحب العلاقة خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص .
٧- وضع سور على حدود الارض القريبة يرتفع ١.٥م حوض تامين رصيف مشاة بعرض ٤م حول المشروع .
٨- التنسيق مع وزارة النقل بخصوص المداخل والمخارج قبل الشروع بالتنفيذ .

رئيس قسم الرخص م / علي بن احمد الدروي
مدير إدارة الرخص م / مستعد ابراهيم المحيا
مدير عام التخطيط العمراني م / علي صالح العائدي

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات						
المدينة	الرياض	شمالا	ممر 10م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الجزيرة	جنوبا	شارع 60م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input checked="" type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
المخطط	3203	شرقا	شارع 40م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
البلك	490	غربا	طريق الدائري عرض 100م	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	اخرى	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف

الشوارع مسفلته غير مسفلته الجار مبني غير مبني حاله المبني ردى جيد ممتاز

اسم اقرب شارع تجاري: طريق الدائري الشرقي

وصف العقار وتشطيبات العقار موضوع التقييم

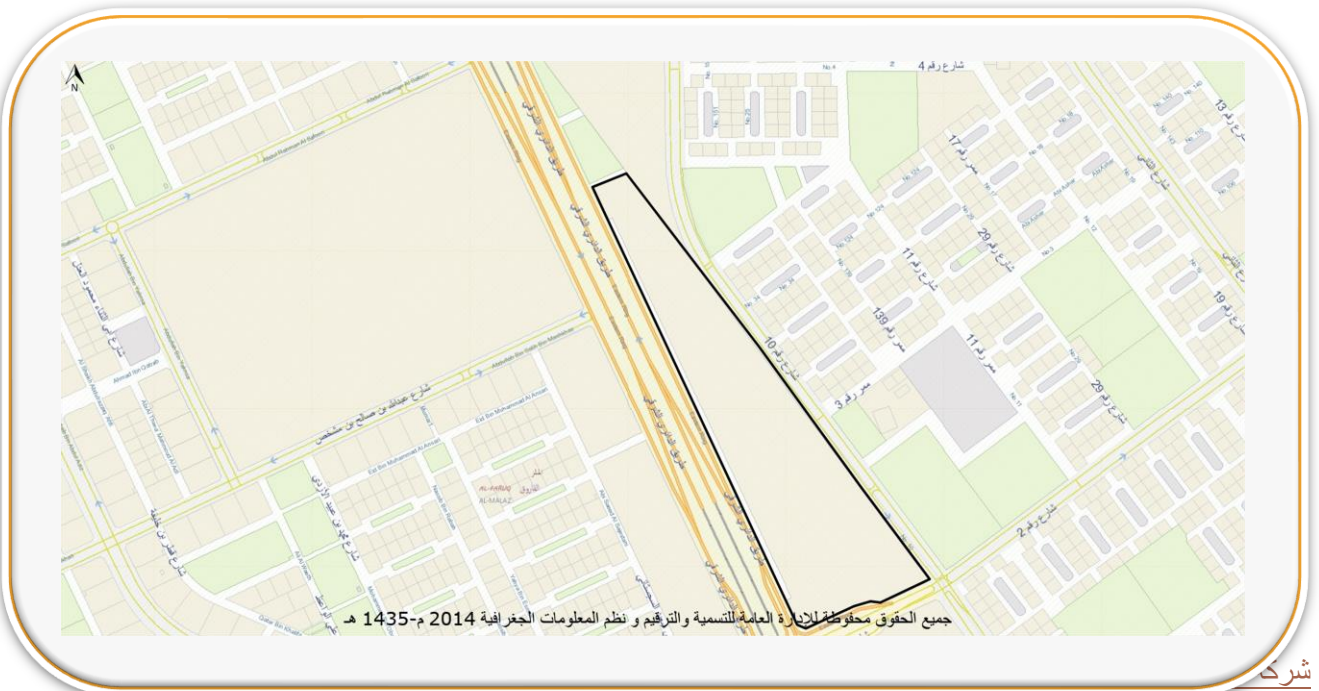
- العقار موضوع التقييم عبارته عن مركز تجاري مفتوح يتكون من 187 صالة عرض يقع بحي الجزيرة على طريق الدائري الشرقي
- يتميز العقار بموقعه بالقرب من عدة مولات ومعارض تجارية.

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

صوره جوية من موقع العقار



مخططات الامانة



سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم :-

• تطبيقات تحليل السوق

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

1. أسلوب الدخل
2. التكلفة

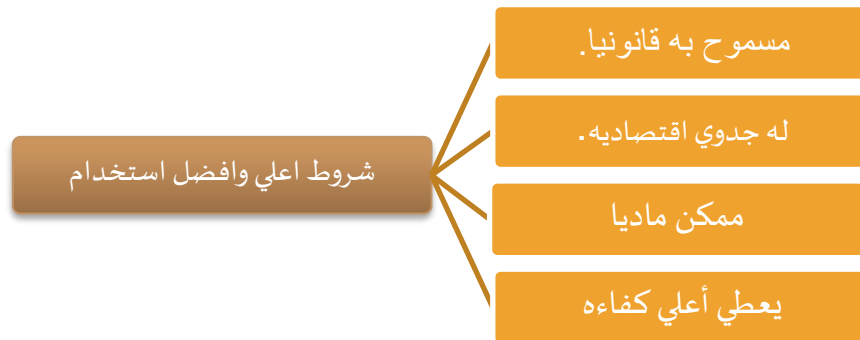


1- طريقة البيع المقارنة

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



العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم :-

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

تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقار مثل العرض والطلب و اتجاه السوق :-

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

مميزات العقار موضوع التقييم

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

عيوب العقار موضوع التقييم

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

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، 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.
- 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 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 التأجيريه
- العقار غير مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر وخروجه من الموقع وبالتالي سيتسبب الى زياده نسبة الاشعار

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	2000م	175	ارض للايجار
2	2484م	684	صالة للايجار
3	مختلفة المساحات	1200	صالات ومحلات للايجار



مما سبق نرى تقدير متر الارض بقيمة :

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
120,205.97	4,000 ريال/م	480,823,880.00 ريال سعودي

2- طريقة التكلفة

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية للمشروع تحقق أقصى ربح و هو 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 و الغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

- تحليل السوق يوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة التكلفة.
- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك .
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة .

تكلفة الإنشاء

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

تقدير تكلفة المباني			
مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
الدور الارضي	62,849	1,200.00	75,418,800.00
الميزانين	14,450	1,200.00	17,340,000.00
هامش الربح		25%	23,189,700.00
الاهلاك		25%	(23,189,700.00)
إجمالي تكلفة المباني			92,758,800.00

إجمالي قيمة العقار (ارض وبناء) بطريقة التكلفة (2+1) :

قيمة الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
480,823,880.00	92,758,800.00	573,582,680.00
خمسمائة وثلاثة وسبعون مليون وخمسمائة و اثنين وثمانون الف وستمائة وثمانون ريال فقط		

3- طريقة الرسماله المباشره :-

البيان	المساحة	سعر المتر التاجيري	اجمالي القيمة الايجارية
الدور الأرضي	62,849.00	800	50,278,200
الميزانين	14,450.00	800	11,560,000
إجمالي القيمة الايجارية المتوقعة			61,839,200
نسبة عدم اشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل 15%			- 9,275,880
صافي الدخل التشغيلي			52,563,320
معدل الرسملة			8%
إجمالي قيمة العقار			657,041,500
<u>فقط ستمائة وسبعة وخمسون مليوناً وواحد وأربعون ألفاً وخمسمائة ريالاً سعودياً لا غير</u>			

سابعاً / توفيق و تحليل النتائج (النتيجة النهائية)

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على انشطة البيع والشراء

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمجمع سوق شرق الكائن على كامل البلك رقم 490 مخطط رقم 3203 الواقع بحي الجزيرة بمساحة ارض 120,205.97م تقدر بقيمة (657,041,500) ريال سعودي (ستمائة وسبعة وخمسون مليوناً وواحد وأربعون ألفاً وخمسمائة ريالاً سعودياً لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد اول رقم 1210000414



تقدير
TAQDEER
ص.ت: ٤٦٨٢٥٢ - ١٠١٠



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري
فندق درنف بمدينة مكة المكرمة بحي مخطط البدر بكدي

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2020/08/16

تاريخ المعاينة : 2020/06/18

محتويات التقرير

اولا : التكلفة

ثانيا: 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 التقييم : 2020/08/16

تقرير رقم : 200600121

تقرير تقييم عقاري فندق درنف كدي

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **فندق درنف كدي** بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/06/15 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC 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 ورسملة الدخل وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

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

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 على قطعة الارض رقم 16 مخطط رقم 52/7/1 بجي مخطط

البيدر بكدي بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (55,088,500.00) ريال سعودي

(خمسة وخمسون مليون ثمانية وثمانون الف وخمسمائة ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ت: ٤٦٨٢٥٢ - ١٠١

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 للمؤهلين 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 وليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والأراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مبني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي 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.

• أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الله بن سعيد ال سلمان	المدير العام
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	مدير الشؤون القانونية
1210000887	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الرحمن بن سعود الجدوع	مدير التقييم

ب- 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	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

ت- تحديد العقار موضوع التقييم

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

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- أساس القيمة المستخدمة

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

ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2020/08/16 م

خ- نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:-
- معاينة 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

د- 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 وزاره العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات

ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- تم افتراض انة لا يوجد اي معوقات قانونية لتجديد ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق إيواء سياحي وتجديد تصريح الحج للاعوام 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 تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى و أفضل استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2017 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه

ز- 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

س- تقرير التقييم

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

ش- أساليب طريقة 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 علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

ثالثا/ التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق درف 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 طريقة التكلفة وأسلوب الدخل
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار.
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .

رابعا: حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة 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

وزارة العدل

الرقم : ٥٢٠١٨٠١٣٧٦٢
التاريخ : ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

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

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

المالوكة 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 ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمناً 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 يـ ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً

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

أحمد بن عبد الله بن عطية الزهراني
مكتب العدل

أحمد بن عبد الله بن عطية الزهراني
مكتب العدل

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويتمتع بتغليفه)

مصلحة تنظيم العمارة - ٤٣١٦٨٨

نموذج رقم (١٢-٣-١٠) من ١ صفحة

• التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٥٢٠١٨٠١٣٧٦٢	مرهون	سكني	٢٥٠٧٥
المدينة	الحي		المخطط
مكة المكرمة	مخطط البدر بكدي		١٧/٥٢
	أرقام القطع		
	١٦		
	الملاك		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
١٦٦١٠٠٠٠٠٠٠٠	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠%	

• صوره رخصه البناء

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

إضافة ادوار/مساحة

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

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

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

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

العنوان : إسم الشارع : الموقع : 1/7/52	مقياس الرسم : 06	مساحة الأرض : 750	نوع البناء : سكني
كمية مخلفات العزل المطلوب تسليمها للعمري بالفن : 32.6424			

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

ملاحظات :
العلاك : فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876
عبدالمحسن بن صالح بن محمد العبدالقادر رقم البطاقة الشخصية : 1037059862
تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع
لأمان www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

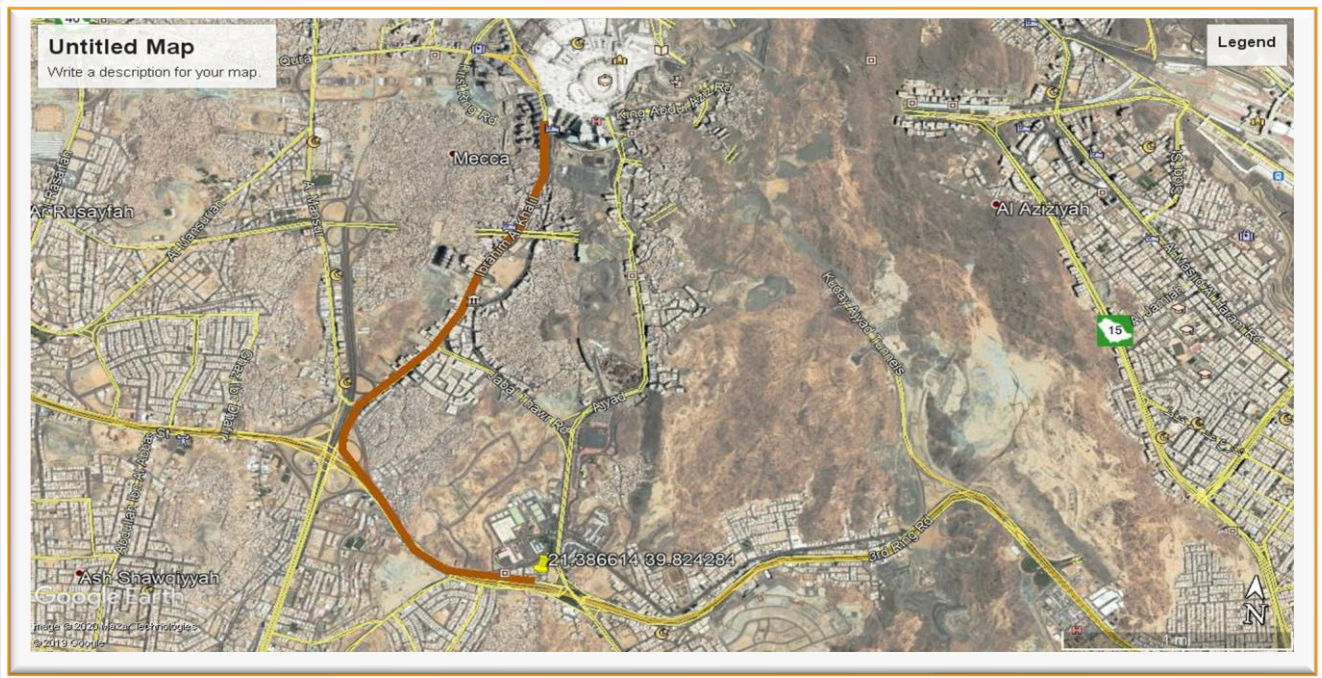
الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات						
المدينة	مكة المكرمة	شمالاً	شارع 15 م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	هاتف	<input checked="" type="checkbox"/>
الحي	البدري بكدي	جنوباً	مواقف 13 م	<input type="checkbox"/>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

وصف العقار موضوع التقييم

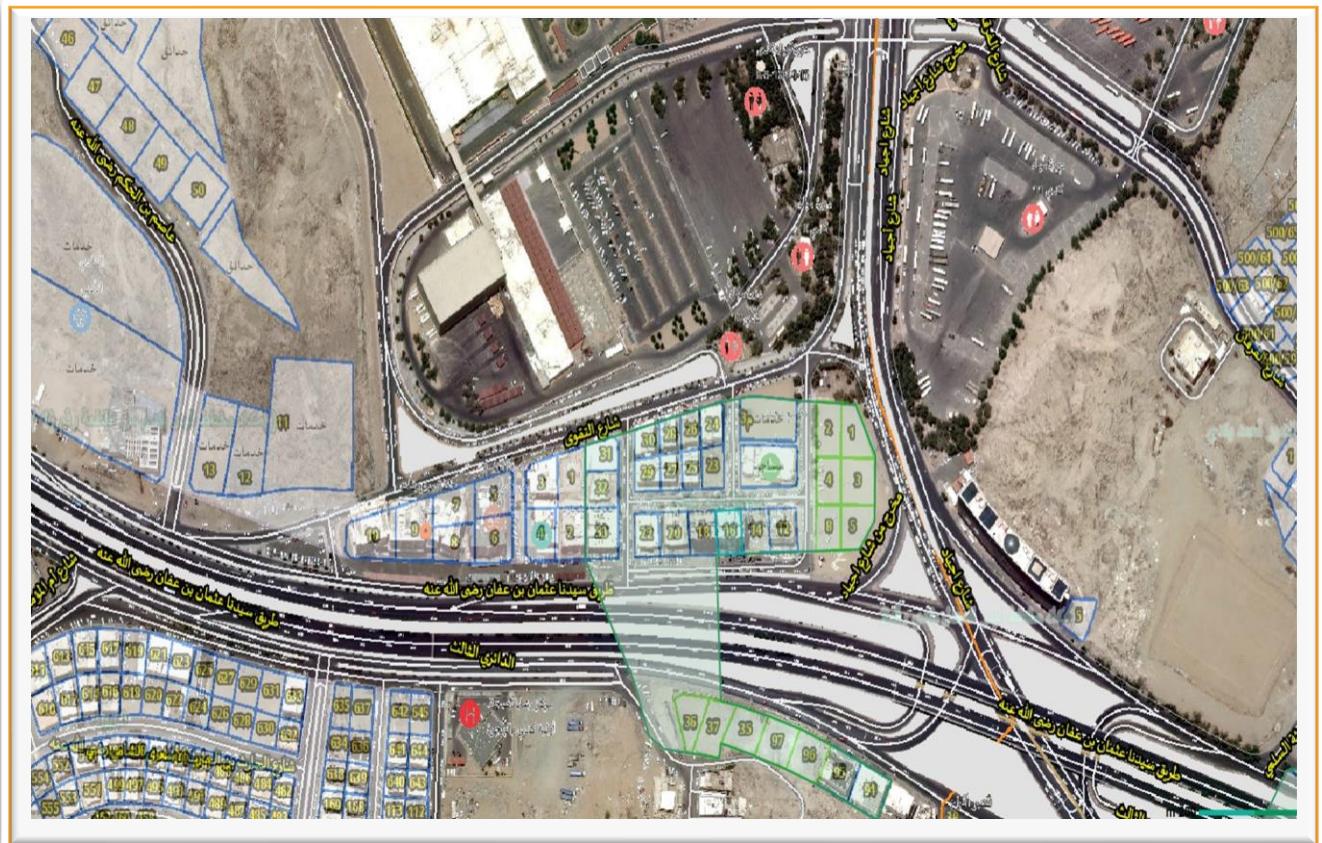
- العقار عباره عن فندق درنف كدي كائن على قطعه رقم 16 مخطط 52/7/1 الواقع بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة على الطريق الدائري الثالث أحد المحاور الرئيسية في مكة وموقعة بالقرب من مصنع الملك عبدالله لتعبئة مياه زمزم ومواقف الباصات المؤدية للحرم
- يتميز الفندق بقربه من الحرم المكي الشريف حيث يبعد بمسافة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

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

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة العاصمة المقدسة



سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

• تطبيقات تحليل السوق

○ تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم

○ تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.

تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVSC) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و

يعتمد على طرق التقييم

1. أسلوب الدخل

2. التكلفة

طرق التقييم

اسلوب الدخل

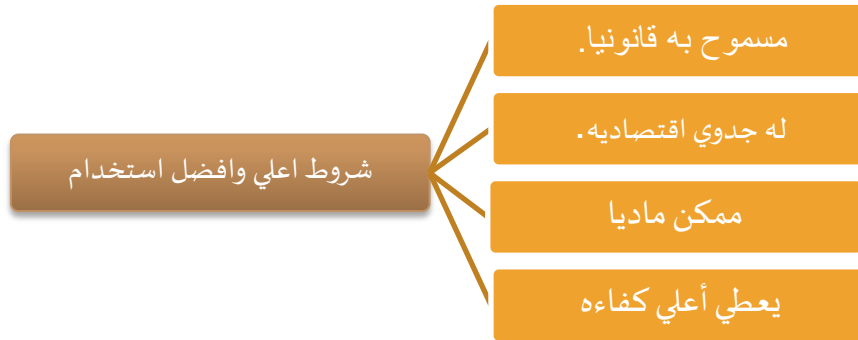
التكلفة

1- طريقة البيع المقارنة

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



العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

❖ صورته 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 ACCOMMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION

فندق
HOTEL

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

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

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

تمند 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

تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقار مثل العرض والطلب واتجاه السوق

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

• مميزات العقار موضوع التقييم

- يقع الفندق على الدائري الثالث بمدينة مكة المكرمة بالجهة الجنوبية من المنطقة المركزية والتي تتميز بالحجاج والمعتمرين طوال العام . كما ساهم مشروع الملك عبد الله لسقيا زمزم في ازدهار المنطقة القريبة من العقار محل التقييم.
- ازدهرت المنطقة بالتشييد والعمران خلال الفترة الماضية بعد الإعلان عن زيادة في اعداد الحجاج والمعتمرين خلال السنوات القادمة مما يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.

• عيوب العقار موضوع التقييم

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

المخاطر المتعلقة بالعقار محل 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 المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- بالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.
- يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبيًا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

مخاطر عدم الأشغال

- حسب اعلان شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي "ميفك كايبتال" مدير صندوق ميفك ريت بتاريخ 2020/6/25م عن تطور جوهرى على صندوق ميفك ريت على اعادة هيكلة العمليات التأجيريه لبعض العقارات المملوكة لصندوق ميفك ريت إشارة الى الاتفاقية المبرمة مع مستأجر فنادق مكة "درنف أجياد وبناء على الظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد- 19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية في إيقاف العمرة وغيرها من إجراءات خلال الفترة الماضية. وافق صندوق ميفك ريت على فسخ عقود تأجير هذه العقارات مع المشغلين الحاليين وذلك حفاظا على حقوق حملة الوحدات وتحقيق أعلى مستوى للتحصيل من خلال إسناد هذه العقارات لمشغلين جدد وبالرغم من أن مدينة مكة تعرضت لهذه الظروف منذ بداية مارس 2020 إلا أن صندوق ميفك ريت سيستمر في تحصيل ايجارات فندق درنف أجياد ودرنف كدي حتى 27 سبتمبر 2020
- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد- 19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية في إيقاف العمرة وغيرها من إجراءات خلال الفترة الماضية لفترة التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيريه.
- حسب اعلان الشركة فان انتهاء العقد مع المستثمر سيكون بتاريخ 2020/9/27
- ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	377	30,000	ارض
2	1900	31,500	ارض
3	1400	32,000	ارض



تم الاخذ في الاعتبار عمل تسويات للمقارنات و أيضا العوامل التالية :-

- مساحة الوحدات المقارنة بالخصم و الإضافة مع مراعاة أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الصغيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم.
- يتم التقييم كصفقة واحدة بالنسبة للأرض موضوع التقييم مع مراعاة ذلك مع الاراضي المقارنة حسب المساحة و حسب رغبة المشتري.
- على ضوء دراسة أسعار السوق الحالية في ظل التغيرات الراهنة لسوق العقارات و في ظل تحقيق مبدأ أعلى و أفضل استخدام للعقار موضوع التقييم مع مراعاة نوعية الاستخدام الحالي لكلا من العقار موضوع التقييم و العقارات المقارنة و وجود ندرة للأراضي بالمنطقة و تحقيقاً لمبدأ أعلى و أفضل استخدام.

مما سبق نرى تقدير متر الارض بقيمة 35,000 ريال /م2 ليصبح اجمالي قيمة الارض

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
750م	35,000 ريال/م2	26,250,880 ريال سعودي
ستة وعشرون مليون مائتان وخمسون الف ثمانمائة وثمانون ريال سعودي		

2- طريقة التكلفة

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

- تحليل السوق يوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة التكلفة.
- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك.
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة.

تكلفة الإنشاء

تقدر التكاليف بأنها التكلفة اللازمة لإنشاء مباني طبقاً للأسعار السائدة وقت التقييم و تشمل جميع التكاليف المباشرة والغير المباشرة .

بيان	المساحة /م	سعرالمتر/ريال	الاجمالي قيمة المباني
القبو	1,406.44	2,700	3,797,388.00
دورالتسوية	311.64	4,200	1,308,888.00
الدور الارضي	393.90	4,200	1,654,380.00
دور الميزانين	359.24	4,200	1,508,808.00
دور خدمات	516.83	4,200	2,170,686.00
دور مواقف	480.00	4,200	2,016,000.00
أدوار متكررة	2,363.40	4,200	9,926,280.00
دور اخير	54.63	4,200	229,446.00
أجمالي المباني			22,611,876.00
هامش الربح	30%		6,783,562.80
اهلاك	12%		3,527,452.66
اجمالي تكلفة المباني			25,867,986
خمسة وعشرون مليون ثمانمائة سبعة وستون الف تسعمائة ستة وثمانون ريال سعودي			

إجمالي قيمة العقار (اض وبناء) بطريقة التكلفة (2+1):

قيمة الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
26,250,000	25,867,986	52,117,986
اثنان وخمسون مليون مائة وسبعة عشر الف تسعمائة ستة وثمانون ريال سعودي		

3- طريقة رسمة الدخل المباشر (حسب العروض المتوفرة بالقرب من العقار):-

تم عمل دراسة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة وذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة والمناطق الاخرى والتي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية وتبين لنا التالي :

- سعرايجار الغرفة اليومي في الايام العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج) يتراوح من 100 ريال إلى 150 ريال
- اسعار الحجاج في المنطقة تتراوح من 4000 ريال إلى 5000 ريال للحاج علما بأن عدد الحجاج 410 حاج

تقسيم الفترات خلال العام	عدد الغرف	عدد الايام	الايجار اليومي	اجمالي الدخل	نسبة الاشغار	اجمالي الايراد السنوي المتوقع
الايام العادية	86	305	125	3,278,750.00	40%	1,967,250.00
العشرين الاولى من رمضان	86	20	300	516,000.00	10%	464,400.00
العشر الاواخر من رمضان	86	10	300	258,000.00	10%	232,200.00
موسم الحج	410		4500	1,845,000.00	-	1,845,000.00
القاعات						1,000,000.00
اجمالي الدخل الفعال						
5,508,850.00						
مصرفات التشغيل						
20%						
صافي الدخل التشغيلي المتوقع						
4,407,080.00						
معدل رسمة الدخل						
8.00%						
اجمالي قيمة العقار باستخدام اسلوب الرسمة المباشرة						
55,088,500.00						
خمسة وخمسون مليون ثمانية وثمانون الف وخمسمائة ريال						

سابعاً : توفيق النتائج النهائية

- تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء
- تم الأخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، 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 مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ومنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية
لفندق درنف كدي الكائن على قطعة الارض رقم 16 مخطط رقم 52/7/1 بحي مخطط البدر بكدي
بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (55,088,500.00) ريال سعودي
(خمسة وخمسون مليون ثمانية وثمانون الف وخمسمائة ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان
عضو معتمد رقم 1210000113



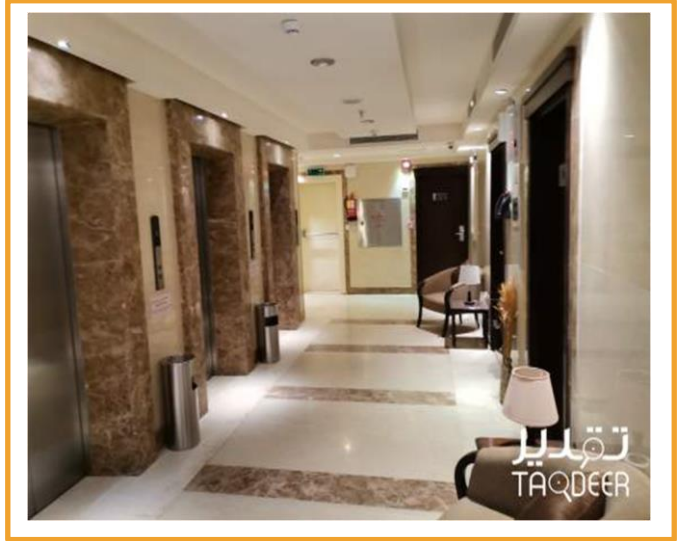
مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد
عضو معتمد رقم 1210000414



تقدير
TAQDEER
ص.ق. ٤٦٨٢٥٢ - ١٠١

صور العقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقدير
TAQDEER



تقدير
TAQDEER



تقدير
TAQDEER



تقدير
TAQDEER



تقدير
TAQDEER



تقدير
TAQDEER