

تقرير تقييم عقاري
مبنى الضيافة الواقع بحي النخيل بمدينة

MEFIC | هيفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/01/13

تاريخ المعاينة : 2020/12/30

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 : 2021/01/13

رقم التقرير : 201200287

تقرير تقييم عقاري مبنى الضيافة

بموجب تقريرنا رقم (201200287) وبناء على طلبكم بتقييم مبنى الضيافة بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2020/12/27 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 و اقع 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 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 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 (93,528,440) ريال سعودي
ثلاثة وتسعون مليون خمسمائة وثمانية وعشرون الف واربعمائة واربعون ريال سعودي

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.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	عضو معتمد فرع العقار
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	عضو معتمد فرع العقار

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- اساس القيمة المستخدمة

- وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالزامات 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 2021/01/13 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 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 إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحتها حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .
- **بناء على ملحق اتفاقية تأجير الارض الحاقا لعقد الايجار المبرم بتاريخ 1435/5/26هـ**
 - تعديل قيمة الايجار الخاصة بالسنة الخامسة لتصبح (4,000,000) ريال بدلا من (5,500,000) ريال عن الفترة من 2019/4/1م حتى 2020/3/31م
 - تعديل القيمة التأجيرية للسنة السادسة لتصبح (3,000,000) ريال بدلا من (5,500,000) ريال عن الفترة من 2020/4/1م حتى 2021/3/31م

○ تعديل مدة عقد الايجار الاساسية للارض والمحددة في المادة رقم 2 لتكون 25 سنة بدلا من 20 سنة ، اي باضافة 5سنوات اضافية على مدة العقد الاساسية ، بحيث تصبح بداية عقد الايجار الاساسي من تاريخ 2015/4/1م وتنتهي بتاريخ 2037/3/31م وبأيجار سنوي (5,500,000)ريال سعودي عن كل سنة ميلادية والفترة من 2037/4/1م وتنتهي بتاريخ 2040/3/31م وبأيجار سنوي مقدارة (7,000,000) ريال سعودي ويكون سداد أجرة تلك السنوات الاضافية في العقد والمذكورة في هذى الفترة تديدا بواقع (100%) في بداية كل سنة تأجيرية

ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

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

ز- القيود على الاستخدام والنشر او التوزيع

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

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

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 2040/03/31م
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة مبنى الضيافة
تحليل البيانات
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار, بيانات وزارة العدل , العقارات المقارنة.
جمع البيانات
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض
طرق التقييم العقاري
تم استخدام أسلوب الدخل - طريقة التدفقات 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 الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	310115036471	1435/05/19	2837	1618+1625	م2100
	310115036473	1435/05/19	2837	1617+1624	م2800
	210103004425	1428/06/10	2837	1619+1626	م2100
	410104003546	1428/06/10	2837	1620+1627	م2100

اسم المالك / زايد بن فهد السكيبي

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1435/14079 بتاريخ 1435/08/05 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسئوليته.

صوره رخصه البناء

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة صادر
تاريخ : ١٤٣٨/٠٣/٣٠ هـ
يقات : بدون
رقم الموحد : ٣٨٠٠٠٠٩٥٩٣
www.alriyadh.gov.sa

رقم الرخصة : ١٤٣٥/١٤٠٧٩
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥٠٠٨٠٠٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨٠٠٨٠٠٥
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رقم الإثبات : ١٠٤٢٢٩١٧٢٧
رقم الصك : ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦
رقم القطعة : ١٦٢٧ و ١٦٢٨
الشمارح :
الحي : حي النخيل
مساحة الأرض : ٢٠٩٠٩١ م^٢
محيط الأسوار : م / م
النطاق العمراني : مرحلة ٢

اسم المالك : زائد بن محمد بن محمد السكبري
رقم الإثبات : ١٠٤٢٢٩١٧٢٧
تاريخه :
تاريخه : ١٤٢٨٠٠٦٠١٠
رقم المخطط التنظيمي : ٢٨٣٧
رقم العتار :
نوع البناء : مسلح
النطاق العمراني : مرحلة ٢

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

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٩	٩١٠٠,٠٠٠	مواقف
ميزانين	١	١٢٩٧,٥٠٠	معارض
أرضي تجاري	٩	٢٥٩٥,٠٠٠	معارض
أول تجاري	٢	٢٤٥٤,٠٠٠	معارض
ملاحق علوية	٢	١٢٢٧,٠٠٠	معارض
أسوار	١	٤٠٠,٠٠٠	خدمات

الدائري الشمالي 100م
130
20
3
3
70
شارع عرض 15م
عروة كهرباء
ارض سند

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

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

يطلب تزويد غرفة كهرباء بأبعاد ٤*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 طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٤٧٠
رقم المشروع : ٢٩
رمز النظام :
سد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٨٤٠
ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠١٩١٩٨٠١
وتاريخ : ١٤٣٥٠٠٧٠٢٣ هـ
مناسيب الشوارع المحيطة : مسنوي

ملاحظات :
المكتب الهندسي: بدون *الرخصة عبارة عن: تعديل مكونات ١- بموجب نظام رخصة البناء الفورية المعمول. ٢- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥٠٠٦٠٢٣ هـ الصادر من بلدية المعذر. ٣- منطقة التقسيم: ارتداد ٢٠ يستخدم كمواقف. ٤- ارتداد الملاحق الطولية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م من جهة الشوارع. ٥- يلزم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ. ٦- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٠ م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الغربي وتعالج معماريا بشكل جيد. ٧- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠ % من مساحة الدور الأرضي التجاري. ٨- مراعاة خصوصية المجاورين في وضع فتحات الدور الأول. ٩- أن يكون الميزانين مرتبط بالبور 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 بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٣ هـ مساحة ٢٩٠,٤٠٦ م^٢ = ٢١٨٨,٨ م^٢ جهة شارع عرض ١٥ م 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 نصه "لا مانع" حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قبو مواقف مساحة ٢٠٩١٠٠ م^٢، دور أرضي مطاعم مساحة ٢٠٢٥٩٥ م^٢، ميزانين مطاعم مساحة ٢١٢٩٧,٥ م^٢، دور أول معارض مساحة ٢٠٢٤٥٤ م^٢، ملاحق علوية معارض مساحة ٢٠١٢٢٧ م^٢ بموجب توجيه معالي أمين منطقة الرياض بالمعاملة *****

الختم الرسمي
مدير إدارة الرخص : م / علي بن أحمد الذروي
مدير عام التخطيط العمراني : م / سليمان عبدالرحمن الفراج
رئيس قسم الرخص : م / مشهور محمد الطيبيشي
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.
أي كسب 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
المسفلته <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 <input type="checkbox"/>					
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	حوائط مزدوجه	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"/>
		سلاالم <input checked="" type="checkbox"/>	
		كراج كهربائي <input checked="" type="checkbox"/>	
		مصعد <input checked="" type="checkbox"/>	
		بوابات <input checked="" type="checkbox"/>	

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة الرياض



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

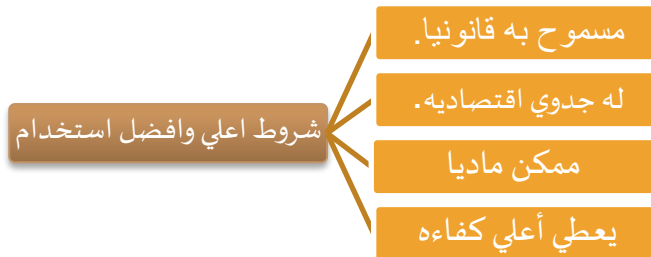
التكلفة

1- طريقة البيع المقارنة

خطوات تحليل السوق

- 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 تقيّم

• 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 ميزة تنافسية

• عيوب العقار موضوع التقييم

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

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة

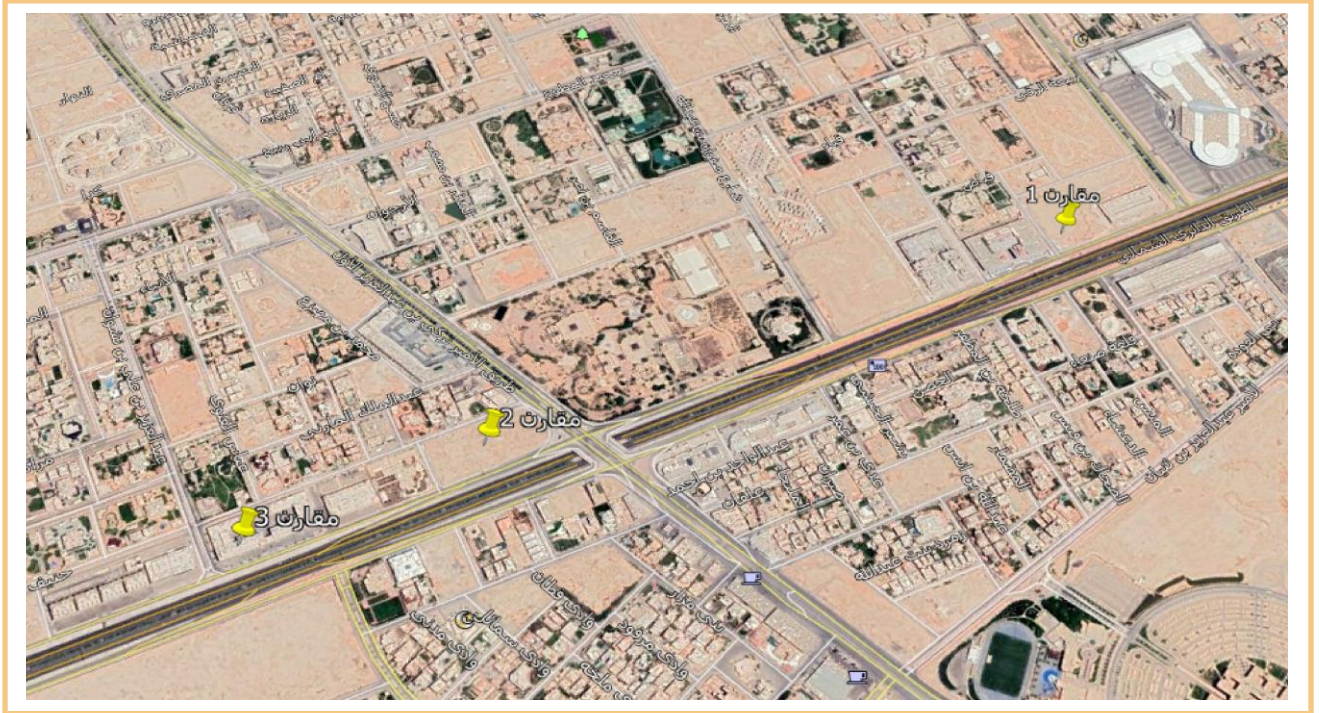
- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض 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 التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر 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 الاقتصادية بسبب تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) بالإضافة الى عوامل اخرى رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين و قيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

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 المستقبلية

- يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الايجارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .
- تم تقدير إجمالي الدخل بناء على العقود المرفقة من ميفك كابيتال وفق للجدول التالي

الإجمالي	بيان	
ريال 15,437,562	اجمالي الدخل السنوي وفقا للعقود المرفقة	
771,878	5%	خسائر اشجار
ريال 14,665,684	اجمالي الدخل الفعلي	
4,465,701	30.45%	مصروفات تشغيلية
ريال 10,199,983	صافي الدخل التشغيلي	

جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2020	1	ريال 10,199,983	ريال 9,357,783
2021	2	ريال 10,199,983	ريال 8,585,122
2022	3	ريال 10,199,983	ريال 7,876,258
2023	4	ريال 10,199,983	ريال 7,225,925
2024	5	ريال 10,199,983	ريال 6,629,289
2025	6	ريال 10,199,983	ريال 6,081,917
2026	7	ريال 10,199,983	ريال 5,579,740
2027	8	ريال 10,199,983	ريال 5,119,028
2028	9	ريال 10,199,983	ريال 4,696,356
2029	10	ريال 10,199,983	ريال 4,308,583
2030	11	ريال 10,199,983	ريال 3,952,828
2031	12	ريال 10,199,983	ريال 3,626,448
2032	13	ريال 10,199,983	ريال 3,327,017
2033	14	ريال 10,199,983	ريال 3,052,309

ريال	2,800,283	ريال	10,199,983	15	2034
ريال	2,569,067	ريال	10,199,983	16	2035
ريال	2,356,942	ريال	10,199,983	17	2036
ريال	2,162,333	ريال	10,199,983	18	2037
ريال	1,983,791	ريال	10,199,983	19	2038
ريال	1,819,992	ريال	10,199,983	20	2038
ريال	417,429	ريال	2,549,996	21	2040
ريال	93,528,440	اجمالي قيمه العقار			
ريال	93,528,440	القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية			
ثلاثة وتسعون مليون خمسمائة وثمانية وعشرون الف واربعمئة واربعون ريال سعودي					

سابعاً / توفيق وتحليل 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، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول و التنقلات الداخلية، و عليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، و بناء على تسارع المستجديات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، و القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية و المنطقة بالسوق العقاري، و في ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، و نظراً للوضع الحالي و المتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. و عليه نرفق لكم شهادة التقييم.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة و لمنطقة 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 (93,528,440) ريال سعودي (ثلاثة وتسعون مليون خمسمائة وثمانية وعشرون الف واربعمئة واربعون ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول رقم 1210000113



تقدير
TAQDEER
س.ت: ١٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

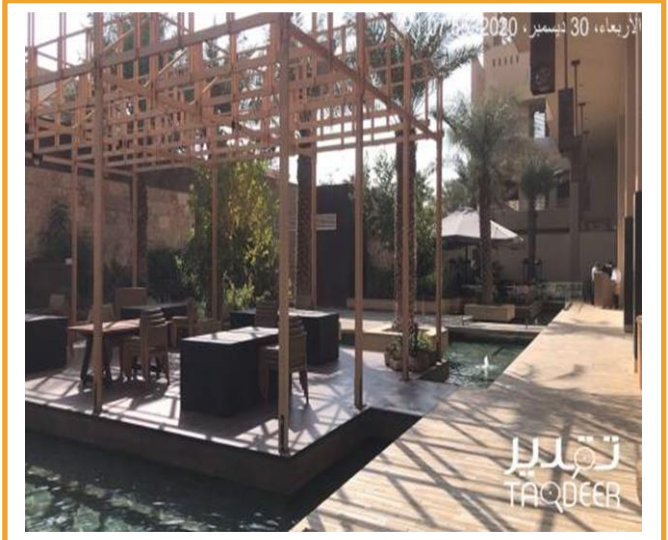
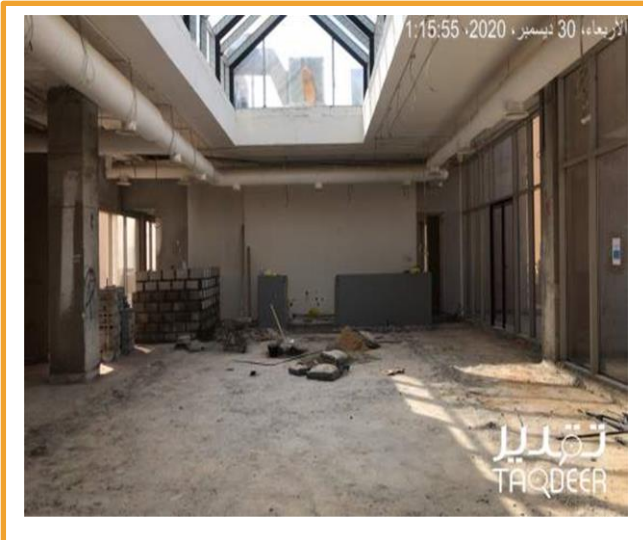
عضو معتمد اول رقم 1210000414



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



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

MEFIC | هيفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/01/13

تاريخ المعاينة : 2020/12/31

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 : 2021/01/13

تقرير رقم : 201200290

تقرير تقييم عقاري
فندق درنف اجياد

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف اجياد بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/12/28م 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 رسملة 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 ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق درنف اجياد الكائن على قطعتي الارض رقم 32+31 مخطط رقم 18/8/1 بحي ريع يخش بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (112,293,715) ريال سعودي (مائة واثنى عشر مليون مائتان ثلاثة وتسعون الف سبعمائة وخمسة عشر 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.ب. ٤٦٨٢٥٢ - ١٠٠

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 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	عضو معتمد فرع العقار
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	عضو معتمد فرع العقار

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 1,780.96م

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- اساس القيمة المستخدمة

- وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالزامات 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 2021/01/13 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

- العقار مغلق وقت المعاينة نظرا لعدم وجود معتمرين بسبب فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) وفقا للاجراءات الاحترازية مع العلم أنه تم الاعلان بفتح مناسك العمرة من الخارج مما لة أثر ايجابي بعودة الحياة الطبيعية كالسابق وعلية فأن القيمة الواردة بالتقرير بأفتراض تشغيل الفندق وتجديد الترخيص وتصريح الحج
- تم افتراض انه لا يوجد اي معوقات قانونية لتجديد ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق إيواء 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 عل 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 الإيجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسئوليته.

ر- نوع التقرير الذي تم أعداده

- 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 خاصه.

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	م 895.14
2	420110008755	1440/2/8	2018/8/1	32	م 885.82

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 3401103951+3401103736 بتاريخ 1434/09/09 الصادر من امانة مكة المكرمة ويتكون من قبو ودور تسوية ودور ارضي وعدد 4 ادوار متكررة و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.
(المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
كاتب العدل الإقليمي مكة المكرمة

الرقم : ٣٢-١١٤-٠٩٧٨٩
التاريخ : ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والسلامة على من لا نبي بعده، وبعد:

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

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٣,٦١) ثلاثة وعشرون متر واحد وستون سنتيمتر
جنوباً: جبل بطول: (٢٧,٥) سبعة وعشرون متر وخمسون سنتيمتر
شرقاً: جبل بطول: (٣٧) سبعة وثلاثون متر
غرباً: القطعة رقم ٣٢ بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة وثلاثون متر وسبعة وأربعون سنتيمتر
ومساحتها: (٨٩٥,١٤) ثمانمائة وخمسة وتسعون متر مربعاً وأربعة عشر سنتيمتر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢-١٠٨-١٣٦٧٩ في ٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمناً لوفائه بـ/ ثمانية وعشرون مليون ومائة وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد احكام مايلزم شرعاً

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

الختم الرسمي

كاتب العدل
عبدالرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

نوتة: هذا النموذج محقق للاستخدام بالحاسوب، الذي وينتج تحفيقه

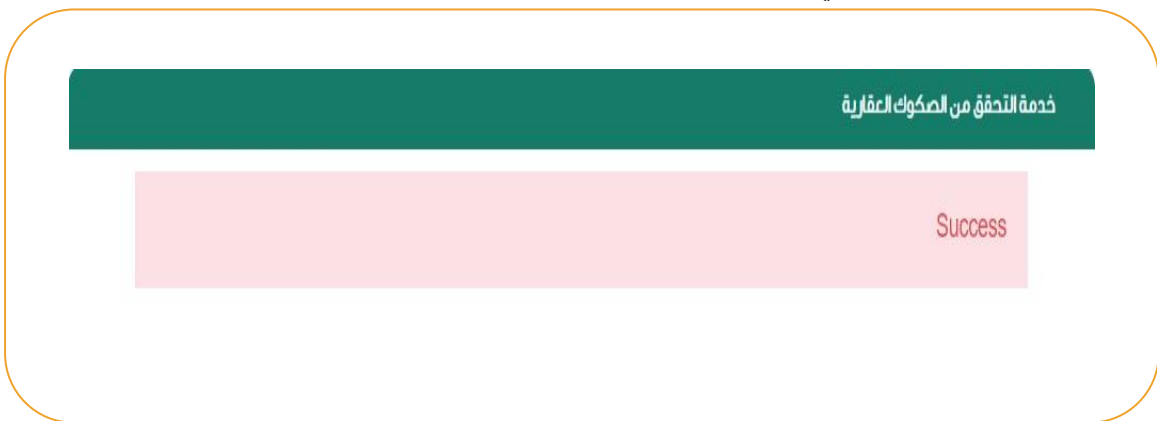
التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٣٢-١١٤-٠٩٧٨٩	مرهون		٢٣٨٩٥.١٤
المدينة	الحي	الرقم المخطط	٧٨٨
مكة المكرمة	ربيع بخش بإحياء	أرقام القطع	٣١
	الملاك	الإسم	هوية المالك
	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	نسبة الملكية	١٠٠%
*****١٦٦١			

• صورة من صك الملكية



• التحقق من الصكوك العقارية



صوره رخصه البناء للقطعة 31

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية المسفلة الفرعية

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

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

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

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

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 لعشاء جدارية	0	0
جنوب 27.500	أرض لعشاء جدارية	0	0
غرب 33.470	قطعة رقم 23 حوش بعين أجزاء مهذبة	0	0

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدوم	1	1	583.43	هدوم
تور 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 نرج + مساعد	1	1	41.48	بيت نرج + 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 تسويتها العزمي بالطن : 26.6532

ملاحظات :

الملاك : فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

لتعليمات : 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 برقم 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

• صورته رخصه البناء للقطعه 32

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية المسفلة الفرعية

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

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

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

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربح بخص / 174 الحى : حى النوارية
البلدية : بلدية المسفلة الفرعية

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

مكونات البناء	عدد الأتوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدروم	1	1	582.18	هدروم
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استعمالي
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أدوار متكررة	4	4	2591.96	سكني
ميهبات	1	1	238.14	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	44.82	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
الإجمالي			6157.300	

العنوان :
إسم الشارع :
مقياس الرسم : 5000
محيط الأسيان : 88.83 م/ط
مساحة الأرض : 885.81161
نوع البناء : مسلح
كمية سقالات المعني المطلوب تسليمها للرئيس بالطن : 26.8828

ملاحظات :

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

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

المهندس المختص
مدير ادارة الرخص أ رئيس البلدية

تاريخ الطاعة : 1437/2/18 - 10:11:56

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

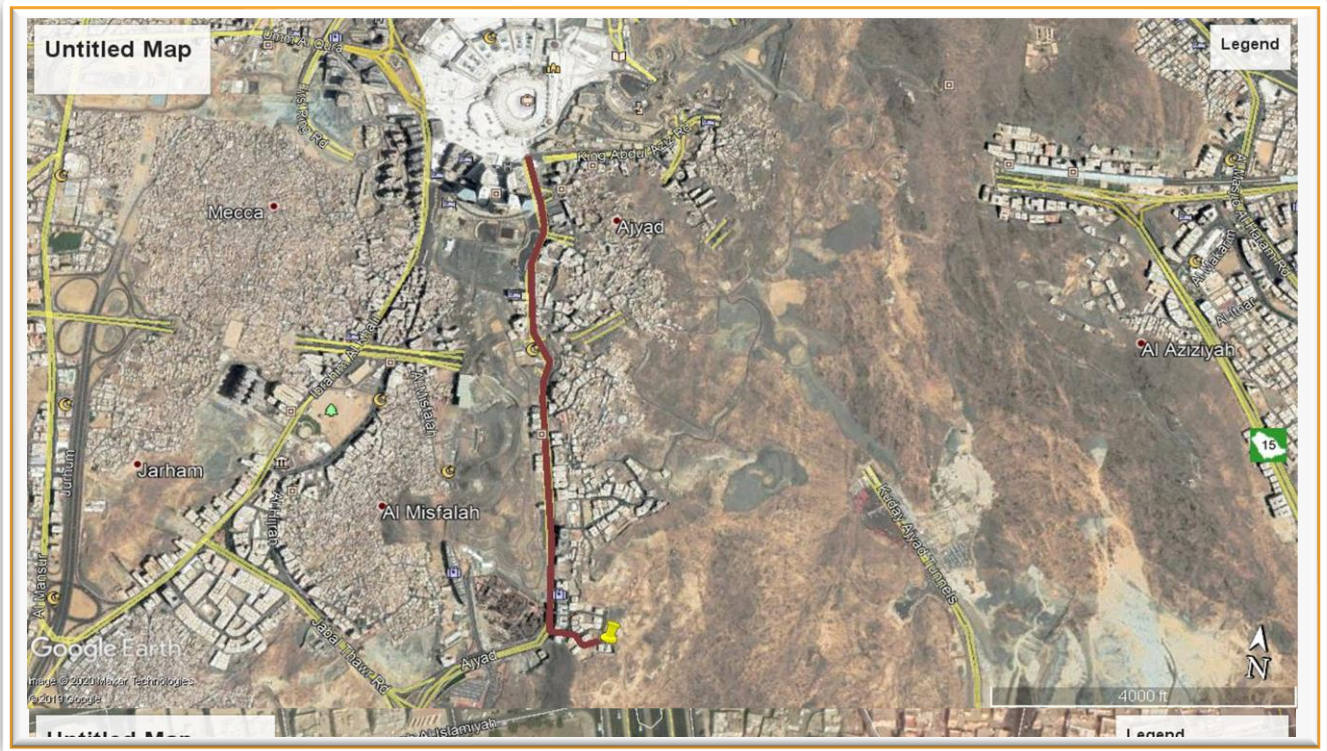
الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	مكة المكرمة	شمالا	شارع 15م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	هاتف <input checked="" type="checkbox"/>
الحي	ربع بخش	جنوباً	جبل	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه <input checked="" type="checkbox"/>
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 <input checked="" type="checkbox"/>
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 <input checked="" type="checkbox"/>
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input checked="" type="checkbox"/>											
اسم اقرب شارع تجاري						شارع اجياد					

وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن فندقين مصنف 4 نجوم يقع بحي أجياد -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	الاحواش	بلاط	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجة
الجنوبية	الاستقبال	رخام	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجة
الشرقية	المدخل	بورسلان	<input type="checkbox"/> حوائط حامله
الغربية	الغرف	بورسلان	<input type="checkbox"/> حوائط حامله

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة العاصمة المقدسة



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
1. أسلوب الدخل
 2. أسلوب التكلفة

طرق التقييم

اسلوب الدخل

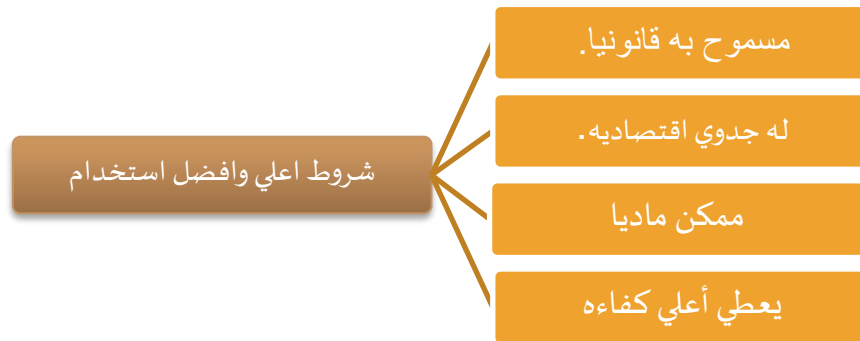
اسلوب التكلفة

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 المقامة المتوفرة بمنطقة العقار

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

المملكة العربية السعودية
وزارة الداخلية
إدارة المنطقة الشرقية
إدارة التراخيص
إدارة اسكان الحجاج

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

رقم التصريح: ١٤٣٨...٥٠١ / ح
تاريخه: ١٤٣٨

بصرح للمالك: **فهد إبراهيم سعد الموسى**

رقم السجل المدني: ١٠١٢٨١٩٣٦ مسمىها: **عبدالله بن محمد عبد الرحمن الموسى / فهد إبراهيم الموسى**

عنوانه: **الرياض**

رقم السجل المدني: **٣٢٠١١٠٣٥١** تاريخها: **ربيع بطن**

رقم السكن: **٣٢٠١٠٩٠٠٠٣٣٦** رقم رخصة البناء: **٧٢٠١٠٩٠٠٠٩٩١** تاريخها: **ربيع بطن**

رقم اشتراك الكهرباء: **١٤٣٨٥٠** رقم اشتراك الهاتف: **١٤٣٨٥٠** رقم رخصة البناء: **٣٤٠١١٠٣٣٦** تاريخها: **ربيع بطن**

رقم السجل المدني: **٢٧٧٢٢٢٧٨١٤** اسم المستول: **عبد الرحيم لثني** اسم المستول: **عبد الرحيم لثني** جنسها: **جسواك**

رقم وأصل: **٢٧٧٢٢٢٧٨١٤**

عدد ادوار المبنى: **٥** مكوّنات المبنى: **٤** مكرر: **٤** مكوّنات: **٤**

عدد الادوار المصروح بها: **١** الادوار الغير مصروح بها: **٤** عدد الارتفاعات: **٤**

اجمالي عدد الغرف: **١١٧** عدد المداخل: **١** عدد المداخل المركزية: **١**

عدد الحجاج: **٤٤٥** صفاتية: **١** اربعة وخمسة وتسعون حاج فقط لا غير

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى: **١** سلم طوارئ: **٢** ناطق

يوجد نظام رش ابي: **١** يوجد شبكة انذار: **١** يوجد شبكة اطباء: **١** يوجد مطبخ الحريق: **١**

عدد المصاعد: **٤** يوجد موكب كهربسي: **١** المؤسسة القائمة بصيانة ميثوسبيسي: **١٢٥٥-٦٦٧٣**

المؤسسة القائمة بوسائل السلامة في الراحي بوزارة الداخلية: **١٤٣٨٥٠١٢٤**

المسور الجوي لواقع المبنى

قام بالتفقي على المبنى الاستشاري
عبد عبدالله بن محمد عبد الرحمن الموسى
الهندسية

رقم لجانة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة: **٥٣٧٨٨٥**

الختم الرسمي: **اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة**

المملكة العربية السعودية
وزارة الداخلية
إدارة المنطقة مكة المكرمة
إدارة التراخيص
إدارة اسكان الحجاج

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

رقم التصريح: ١٤٣٨...٧٠٢ / ح
تاريخه: ١٤٣٨

بصرح للمالك: **فهد إبراهيم سعد الموسى**

رقم السجل المدني: ١٠٢١١٢٩٨٧٩ مسمىها: **عبدالله بن محمد عبد الرحمن الموسى / فهد إبراهيم الموسى**

عنوانه: **الرياض**

رقم السجل المدني: **٣٤٠١١٠٣٥١** تاريخها: **ربيع بطن**

رقم السكن: **٣٢٠١٠٩٠٠٠٣٣٦** رقم رخصة البناء: **٧٢٠١٠٩٠٠٠٩٩١** تاريخها: **ربيع بطن**

رقم اشتراك الكهرباء: **١٤٣٨٥٠** رقم اشتراك الهاتف: **١٤٣٨٥٠** رقم رخصة البناء: **٣٤٠١١٠٣٥١** تاريخها: **ربيع بطن**

رقم السجل المدني: **٢٧٧٢٢٢٧٨١٤** اسم المستول: **عبد الرحيم لثني** اسم المستول: **عبد الرحيم لثني** جنسها: **جسواك**

رقم وأصل: **٢٧٧٢٢٢٧٨١٤**

عدد ادوار المبنى: **٥** مكوّنات المبنى: **٤** مكرر: **٤** مكوّنات: **٤**

عدد الادوار المصروح بها: **١** الادوار الغير مصروح بها: **٤** عدد الارتفاعات: **٤**

اجمالي عدد الغرف: **١١٧** عدد المداخل: **١** عدد المداخل المركزية: **١**

عدد الحجاج: **٤٤٥** صفاتية: **١** اربعة وخمسة وتسعون حاج فقط لا غير

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى: **١** سلم طوارئ: **٢** ناطق

يوجد نظام رش ابي: **١** يوجد شبكة انذار: **١** يوجد شبكة اطباء: **١** يوجد مطبخ الحريق: **١**

عدد المصاعد: **٤** يوجد موكب كهربسي: **١** المؤسسة القائمة بصيانة ميثوسبيسي: **١٢٥٥-٦٦٧٣**

المؤسسة القائمة بوسائل السلامة في الراحي بوزارة الداخلية: **١٤٣٨٥٠١٢٤**

المسور الجوي لواقع المبنى

قام بالتفقي على المبنى الاستشاري
عبد عبدالله بن محمد عبد الرحمن الموسى
الهندسية

رقم لجانة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة: **٥٣٧٨٨٥**

الختم الرسمي: **اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة**

❖ صور من تصنيف الفندق

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

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

ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق الايواء السياحي

TURISM ACCOMMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION

رقم الترخيص: **٤١٠٠٣٥٩٩**

تاريخ الإصدار: **١٤٣٨/٠٩/٠٣ هـ**

تاريخ الانتهاء: **١٤٤١/٠٩/٠٣ هـ**

Trade Name: **Drnef Ajyad**

Owner's Name: **Fahad Ibrahim Saad Al Mousa**

Operator's Name: **Fahad Ibrahim Saad Al Mousa**

اسم التجاري: **درنف اجياد**

اسم المالك: **فهد ابراهيم سعد الموسى**

اسم المشغل: **فهد ابراهيم سعد الموسى**

العنوان: **الشارع: ربيع بخش الحبي: اجياد المدينة: مكة المكرمة**

رقم المبنى: **---**

صندوق البريد: **٣٧٢٢** الرمز البريدي: **٢١٩٥٥** الرمز الإضافي: **---** هاتف: **٠١٢٣٧٧١٢١** البريد الإلكتروني: **ceo@drnef.com**

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

الختم الرسمي: **الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني**

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 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.
- 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 2020/6/25 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 للتحصيل من خلال إسناد هذه العقارات لمشغلين جدد وبالرغم من أن مدينة مكة تعرضت لهذه الظروف منذ بداية مارس 2020 إلا أن صندوق ميفك ريت سيستمر في تحصيل ايجارت فندق درنف أجياد ودرنف كدي حتى 27 سبتمبر 2020

- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل ، نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد-19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية في إيقاف العمرة وغيرها من إجراءات خلال الفترة الماضية 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 الإعتبارالعوامل 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 لموضوع 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 /م² ليصبح اجمالي قيمة الارض

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
1780.96	25,000 ريال/م ²	44,524,000 ريال سعودي
اربعة واربعون مليون خمسمائة اربعة وعشرون الف 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 حصيلة الإيرادات وتكاليف الإنشاء و يندرج 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 الارضي	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
88,407,138	43,883,138	44,524,000
ثمانية وثمانون مليون اربعمائة وسبعة الف مائة ثمانية وثلاثون ريال سعودي		

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

- تم افتراض الدخل على اساس عودة تشغيل الفندق واحتساب القيمة بناء على قاعدة البيانات المتوفرة لدينا قبل جائحة فايروس كورونا وتم 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 التالي:
- سعر ايجار الغرفة اليومي في الايام العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج) يتراوح من 100 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	100	6,527,000.00	40%	3,916,200.00
العشرين الاولى من رمضان	214	20	300	1,284,000.00	15%	1,091,400.00
العشر الاواخر من رمضان	214	10	400	856,000.00	15%	727,600.00
موسم الحج	1010	4500	4500	4545000	10%	4,090,500.00
9,825,700.00						
اجمالي الدخل الفعال						
مصرفات التشغيل						
20%						
1,965,140.00						
اجمالي الدخل التشغيلي المتوقع						
معدل الرسملة						
7%						
7,860,560.00						
اجمالي قيمة العقار باستخدام أسلوب الرسملة المباشرة						
112,293,715						
مائة واثني عشر مليون مائتان ثلاثة وتسعون الف سبعمائة وخمسة عشر 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 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 مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه تم تقدير القيمة.

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

لفندق درنف أجياد الكائن على قطعتي الارض رقم 31+32 مخطط رقم 18/8/1 بجي ربع بخش
بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (112,293,715) ريال سعودي

(مائة واثنى عشر مليون مائتان ثلاثة وتسعون الف سبعمائة وخمسة عشر ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

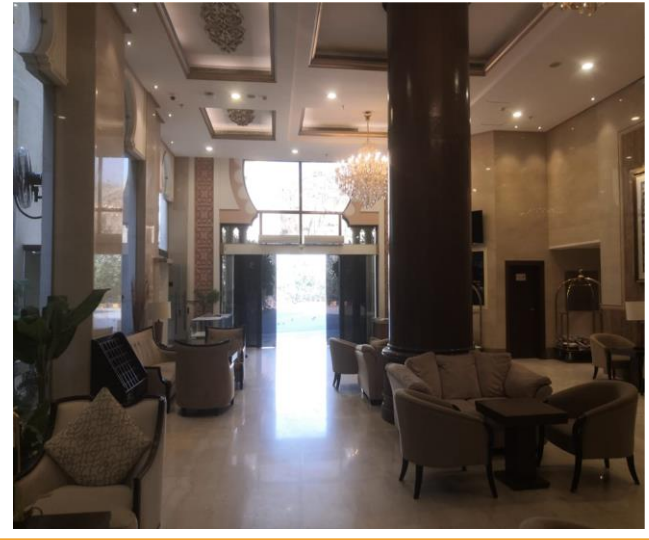
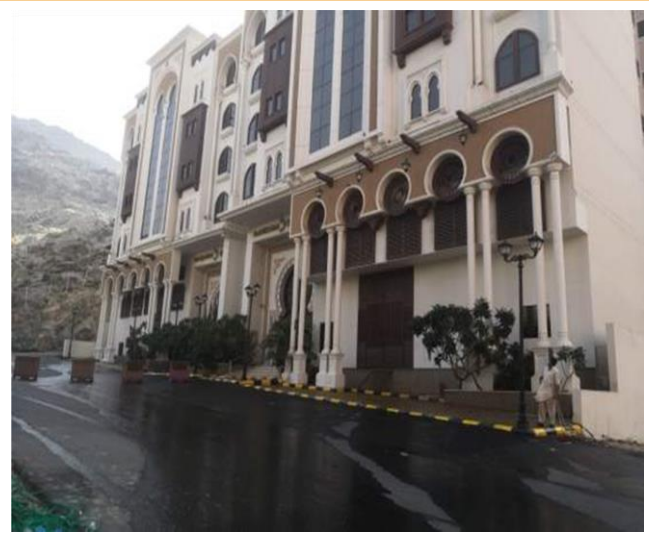
مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

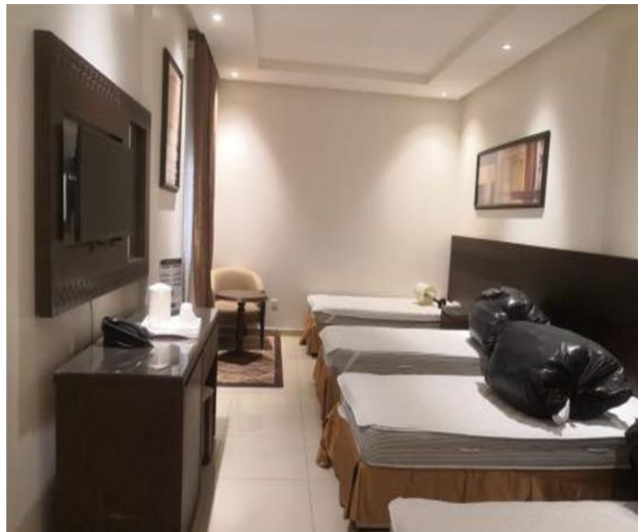
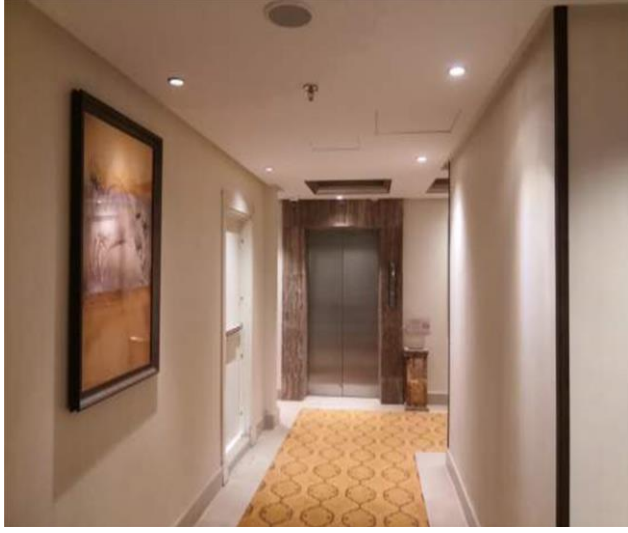
عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ت: ٤٦٨٢٤٢ - ١٠١

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري
مبنى تهامة بحي الحمراء بمدينة جدة

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/01/13

تاريخ المعاينة : 2020/12/30

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 : 2021/01/13

تقرير رقم : 201200289

تقرير تقييم عقاري

مبنى تهامة بجدة

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تهامة الكائن على قطعه الارض رقم 4 بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة أرض 2500م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/12/28م 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 طريقي رسملة 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 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 تهامة

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية للمبنى الكائن على قطعة الارض رقم 4 الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة مبنى تهامة تقديريقيمة (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 اول رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد اول رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
س.ت. : ٠١٠٤٦٨٢٥٢

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 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	عضو معتمد فرع العقار
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	عضو معتمد فرع العقار

ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

- مستخدمي تقرير التقييم المصحح 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		

ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- الكائن على قطعه الارض رقم 4 الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة 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 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 2021/01/13 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 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 2020 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت 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	2500م

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 679 بتاريخ 1401/7/12 هـ الصادر من امانة مدينة جدة مجمع تجاري سكني 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)

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

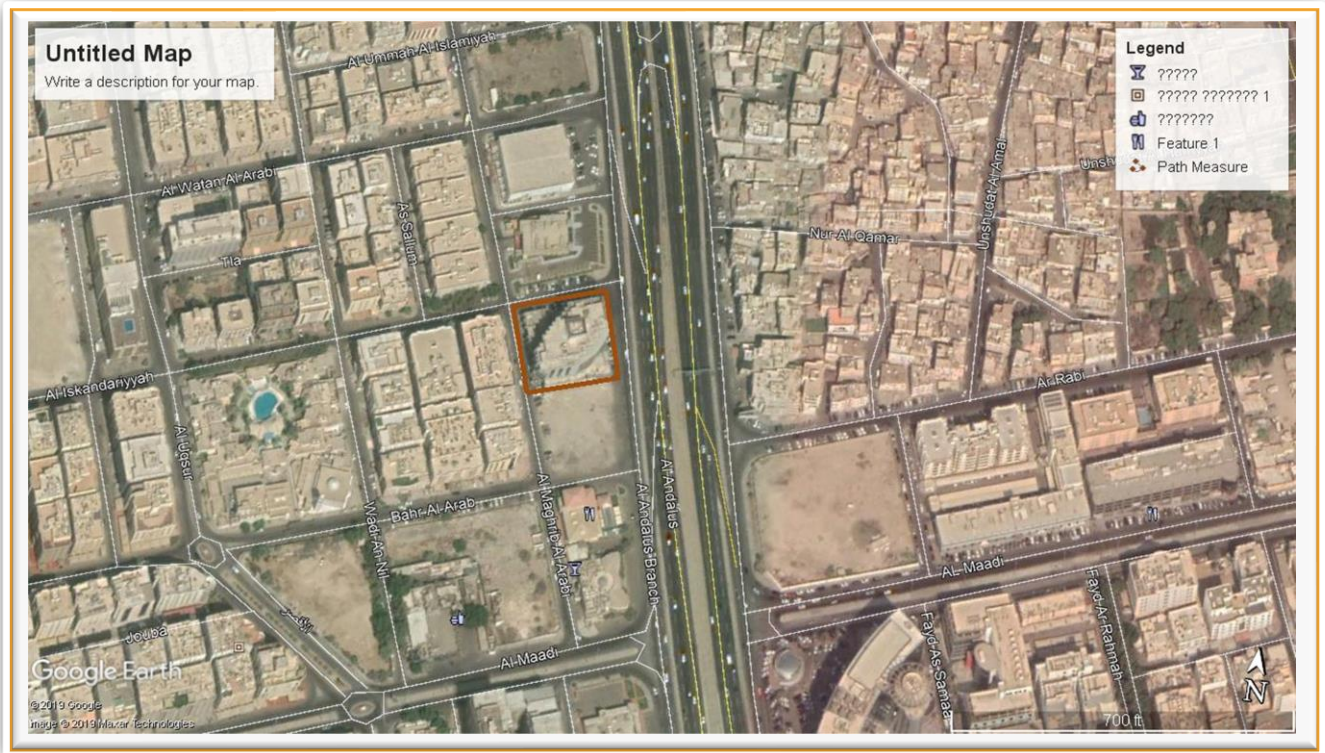
الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	شمالا	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف
الحي	الحمراء	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه
المخطط	يدون	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء
القطعة	4	خارج النطاق	تجاري اداري	متنوع	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> ميني <input type="checkbox"/> غير ميني <input type="checkbox"/> حاله الميني <input type="checkbox"/> ردى <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 مبنى تجاري اداري يقع على طريق الاندلس بحي الحمراء يتكون من معارض ومكاتب ادريه

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

صوره جوية من موقع العقار



مخططات الامانة



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
1. أسلوب الدخل
 2. التكلفة

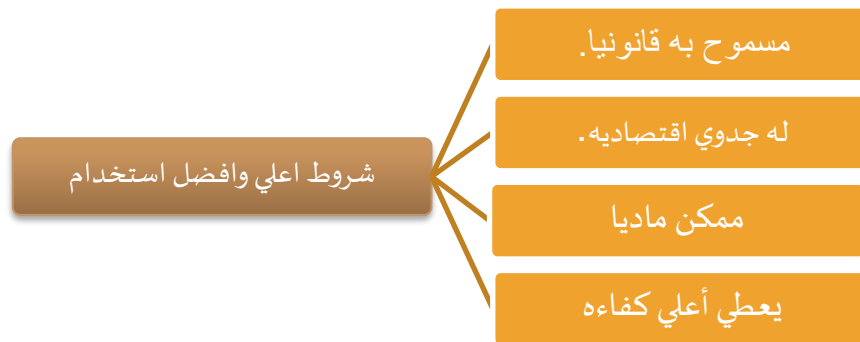


1- طريقة البيوع المقارنة

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 استخدام .

تحليل أفضل وأعلى استخدام



العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- الحالة البنائية للعقار
- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

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

• مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار 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

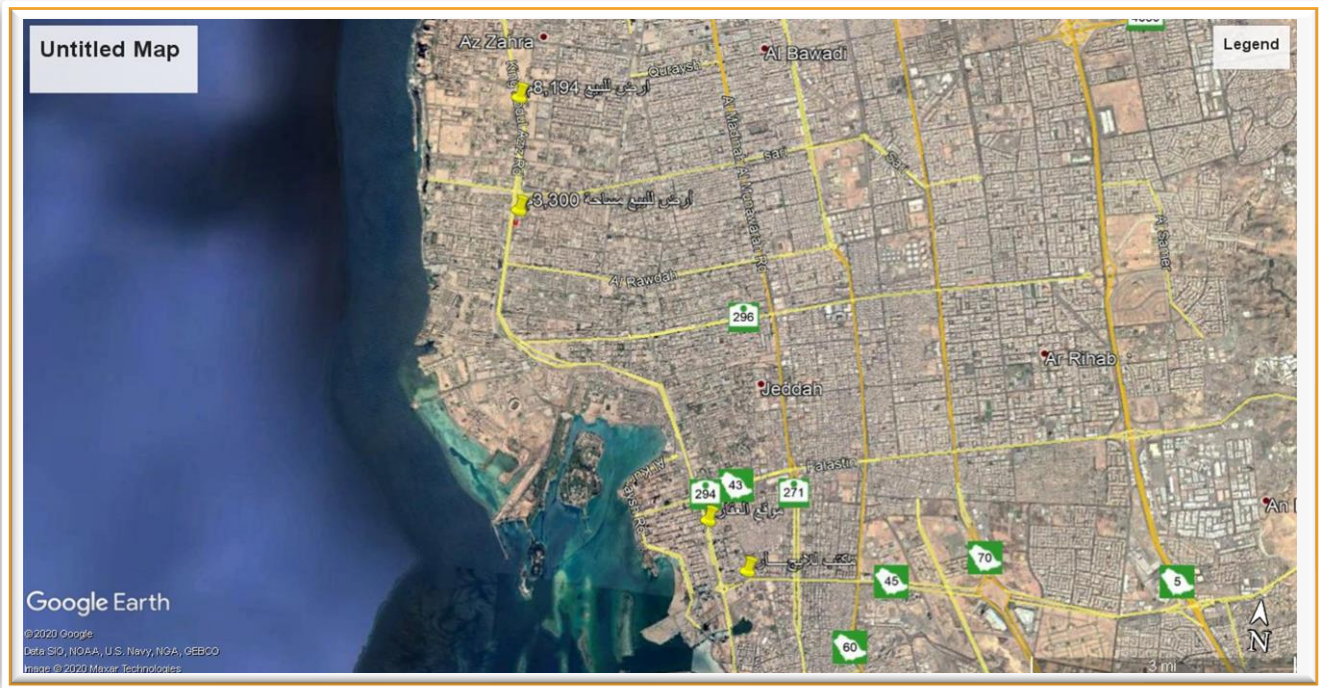
- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيع أو العروض 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.
- 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) انتهاء 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 لمنطقه العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	نوع العقار	المساحة	قيمة المتر	نوع المقارن
1	أرض للبيع	3,300 م	15,000 ريال/م	راس بلك 3 شوارع
2	أرض للبيع	8,194 م	10,000 ريال/م	ارض على شارعين
3	أرض للبيع	2731 م	13000	ارض
4	مكاتب /برج تملك	225 م	665 ريال/م	مكتب مشطب فاخر
5	المعارض	مساحات مختلفة	1000-900 ريال/م	متوسط المتر الاجاري



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 الارض بقيمة 13,000 ريال /م 2 ليصبح اجمالي قيمة الارض

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
2500م	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 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 و التكاليف غير المباشرة .

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

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

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

3- طريقة الرسملة المباشرة

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

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 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 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

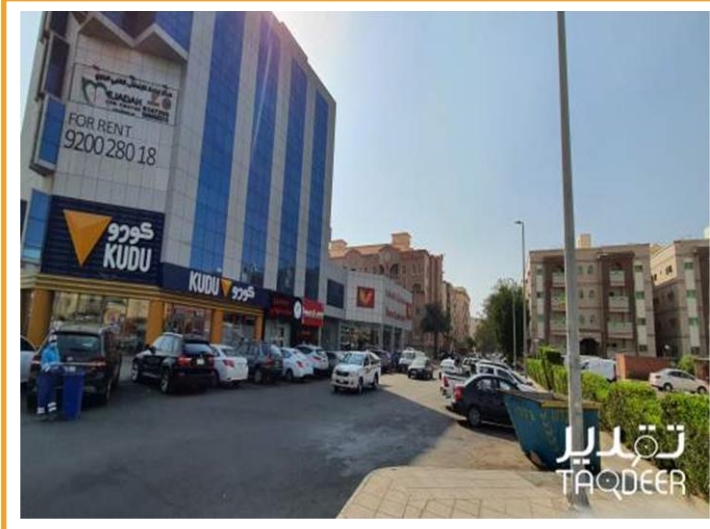
مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
١٠١٠٤٦٨٢٥٢

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري
مجمع سوق شرق بمدينة الرياض حي الجزيرة

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/01/13

تاريخ المعاينة : 2020/12/29

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 : 2021/01/13

رقم التقرير : 201200285

تقرير تقييم عقاري مجمع سوق شرق بمدينة الرياض

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **مجمع سوق شرق** الواقع بمدينة الرياض حي الجزيرة بمساحة 120,205.97 م وأجمالي مساحة مباني 77,299 م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/12/28 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 بمدينة الرياض 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. ٤٦٨٢٥٢ - الرياض

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 و ليس 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	عبدالله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	عضو معتمد فرع العقار

ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

- مستخدمي تقرير التقييم المصحح 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 2021/01/13 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 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 2020 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه

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.

ثالثا/ التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
<u>القيمة السوقية المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة</u>
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.

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

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٧١٠١٠٤٠٤٢٢٤٥
التاريخ: ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن البتلك رقم ٤٩٠ من المخطط رقم ٣٢٠٣ الواقع في حي الجزيرة بمدينة الرياض بموجب التقرير المساحي رقم ٣٨١٥/١٤٣٩ وتاريخ ٤/٢/١٤٣٩ هـ وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: ممر عرض ١٠ م
جنوباً: طريق عرض ٦٠ م
شرقاً: شارع عرض ٤٠ م
غرباً: طريق الدائري عرض ١٠٠ م
مساحتها: (١٢٠,٢٠٥,٩٧) مائة وعشرون ألفاً ومئتين وخمسة متر مربعاً وسبعة وتسعون سنتماً مربعاً فقط المملوكة لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ / ٩ / ٢٢ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٠١١٠٠٤١٠٣٧ في ٢١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ / ٢٠٢٠٠٠٠٠٠٠ ريال
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ
وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
حسام بن سعد بن عبدالرحمن الجريد
٥١٩٤٠

وزارة العدل
الخيار كاتب العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بـ مكتب رقم (٤)

نموذج حقول ٢-٣-١
هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٨٢١١٥

التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية

رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٧١.١٤.٤٢٢٤٥	مرهون	الحي	٢٠١٢.٢٠٥.٩٧
		الجزيرة	المخطط
		أرقام القطع	٣٢.٣
		الملاك	٤٩.
		الإسم	نسبة الملكية
		شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠%.

إستعلام جديد

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

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	الرياض	شمالاً	ممر 10 م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الجزيرة	جنوباً	شارع 60 م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input checked="" type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
المخطط	3203	شرقاً	شارع 40 م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
البلك	490	غرباً	طريق الدائري 100 م	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	اخرى	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <input type="checkbox"/> مسفلته <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input type="checkbox"/> اسم اقرب شارع تجاري: طريق الدائري الشرقي											

وصف العقار وتشطيبات العقار موضوع التقييم

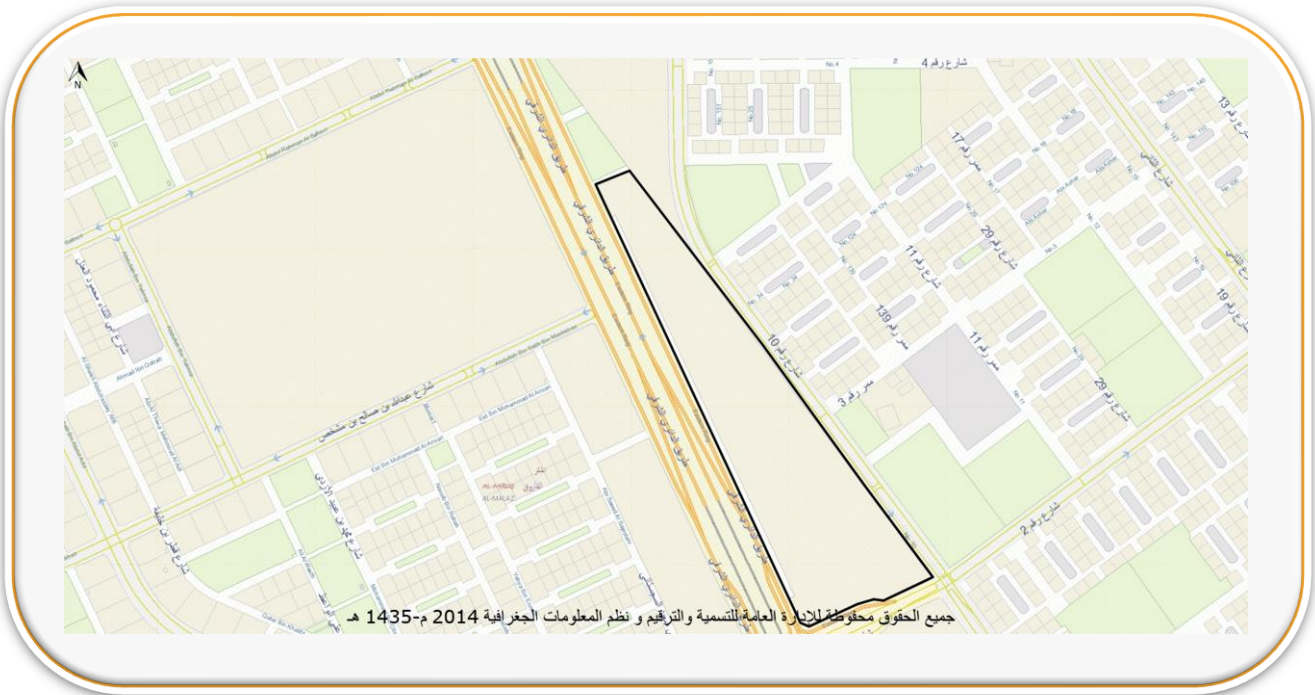
- العقار موضوع التقييم عباره عن مركز تجاري مفتوح يتكون من 187 صالة عرض يقع بحي الجزيرة على طريق الدائري الشرقي
- يتميز العقار بموقعه بالقرب من عدة مولات ومعارض تجارية.

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

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. أسلوب التكلفة

طرق التقييم

اسلوب الدخل

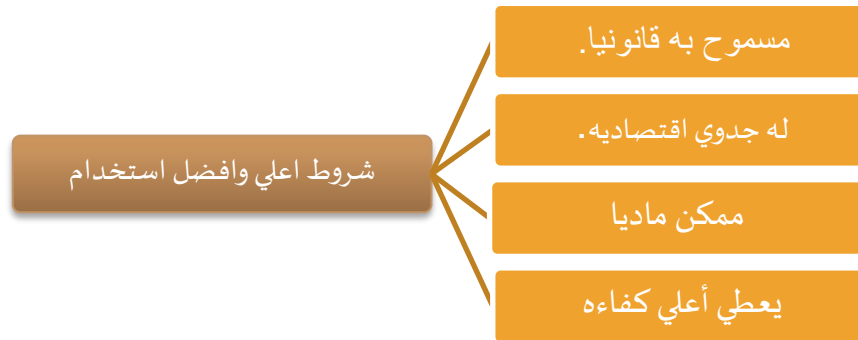
اسلوب التكلفة

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 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 واتجاه 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 فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة.
- 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	4,250م	4,500ريال/م	أرض للبيع
2	70م	1,100ريال/م	معرض للايجار
3	2000م	175	ارض للايجار
4	2484م	684	صالة للايجار
5	مختلفة المساحات	1200	صالات ومحلات للايجار



مما سبق نرى تقدير متر الارض بقيمة 4,000 ريال /م2 ليصبح اجمالي قيمة الارض

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	الاجمالي
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	الاجمالي 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
فقط ستمائة وسبعة وخمسون مليوناً وواحد وأربعون ألفاً وخمسمائة ريالاً سعودياً لا غير			

سابعا / 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
١٠٦٤٦٨٢٥٢



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



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

MEFIC | هيفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/01/13

تاريخ المعاينة : 2020/12/29

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 : 2021/01/13

تقرير رقم : 201200291

تقرير تقييم عقاري فندق درنف كدي

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **فندق درنف كدي** بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/12/28 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 (52,747,428.00) ريال سعودي
(اثنان وخمسون مليون سبعمائة سبعة واربعون الف اربعمائة ثمانية وعشرون ريال سعودي)**

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. : 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 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 منطقه السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه.

• أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	عضو معتمد فرع العقار

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- اساس القيمة المستخدمة

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

- البائع والمشتري متحمسان 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 2021/01/13 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

- العقار مغلق وقت المعاينة نظرا لعدم وجود معتمرين بسبب فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) وفقا للجراءات الاحترازية مع العلم أنه تم الإعلان بفتح مناسك العمرة من الخارج مما لة أثر ايجابي بعودة الحياة الطبيعية كالسابق وعلية فأن القيمة الواردة بالتقرير بأفترض تشغيل الفندق وتجديد الترخيص وتصريح الحج
- 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 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 2020 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت 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 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 بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق درفق 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	750 م

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 الإقليمية بمكة المكرمة

الرقم: ٥٧٠٩٠٨٠٣٧٦٢
التاريخ: ١٤٤٠ / ١ / ١٥ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

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

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

المالوك ل/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٤٧٩-٣٢٠١١٠٠٠-٨٤٧٩ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١-٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه ب/ مبلغ خمسة وعشرون مليون و أربعمائة واثنان وسبعون ألف و مئتان وثلاثة وسبعون ريال

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً

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

١٤٤٠

مكتب العدل

احمد بن عبدالله بن عطيه الزهراني

الختم الرسمي للكتابة
كتابة العدل الإقليمية بمكة المكرمة
مكتب العدل بسكينة رقم ١٨

مستقلة نظمت بمعدنة ٣١٦٦٨٨

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

نموذج رقم (١٠٠٣-١٢) من ١ صفحة

• التحقق من الصكوك العقارية

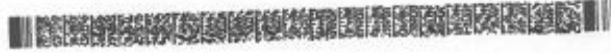
خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٥٢٠١٨٠٣٧٦٢	مرهون	سكني	٢٣٥٠ م
		الحي	المخطط
		مخطط البدر بكدي	١٧/٥٢
		أرقام القطع	
		١٦	
		الملاك	
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
١٦٦١٠٠٠٠٠٠٠٠	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠٠%	

• 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 بإليه الطريق الدائري الثالث	5	0
غرب / 30.00 30.00	قطعة / القطعة رقم 18 قضا	1	0

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
اليدروم	4	1406.44	يدروم	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		

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 المتوقع على موقع 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 :-

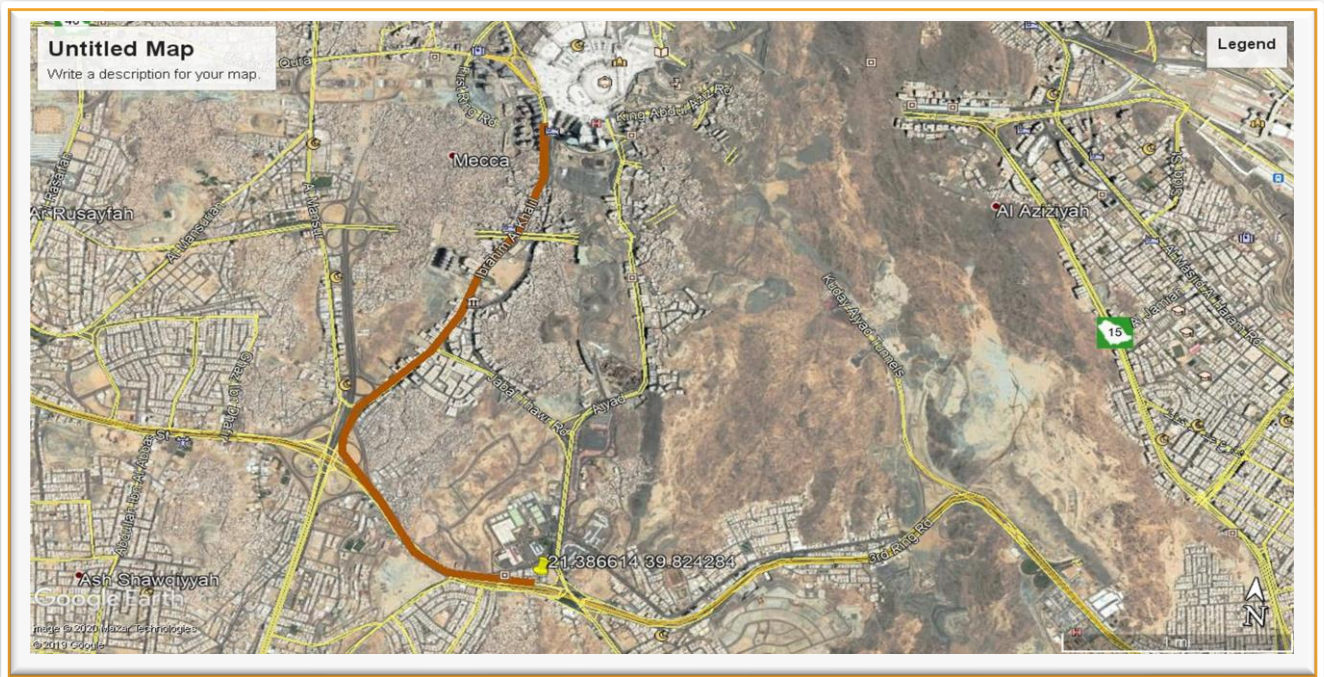
الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	شمالاً	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف
الحي	جنوباً	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه
المخطط	شرقاً	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء
القطعه	غرباً	خارج النطاق	فندق	متنوع	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/>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

وصف العقار موضوع التقييم

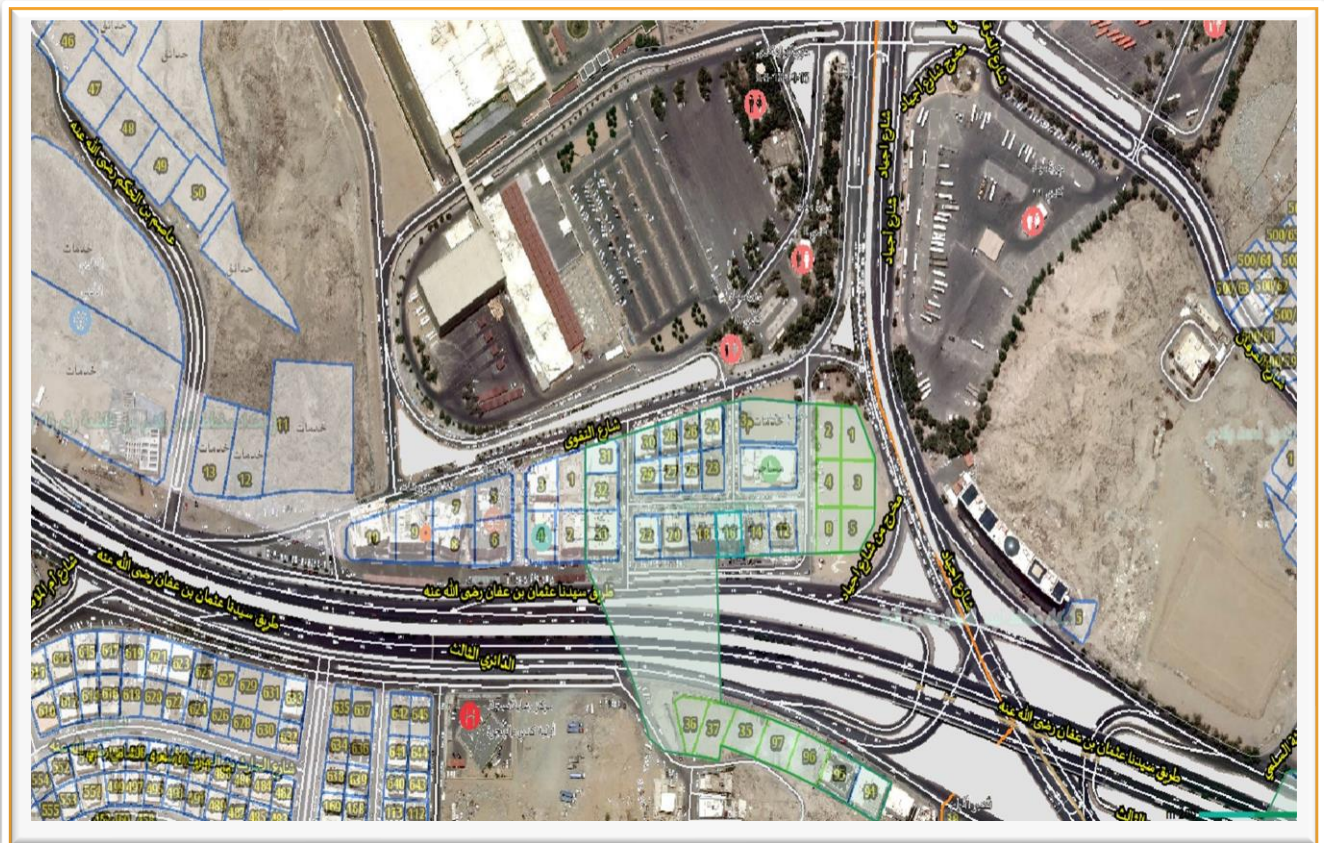
- العقار عباره عن فندق درنف كدي كائن على قطعه رقم 16 مخطط 52/7/1 الواقع بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة على الطريق الدائري الثالث أحد المحاور الرئيسية في مكة وموقعة بالقرب من مصنع الملك عبدالله لتعبئة مياه زمزم ومواقف الباصات المؤدية للحرم
- يتميز الفندق بقربه من الحرم المكي الشريف حيث يبعد بمسافة 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 ومبيلات ، عدد الغرف 86 غرف

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	سيراميك	حوائط مزدوجة
الجنوبية	الاستقبال	رخام	حوائط حامله
الشرقية	المدخل	رخام	مباني معدنيه
الغربية	الغرف	رخام	مباني خشبيه

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. أسلوب التكلفة

طرق التقييم

اسلوب الدخل

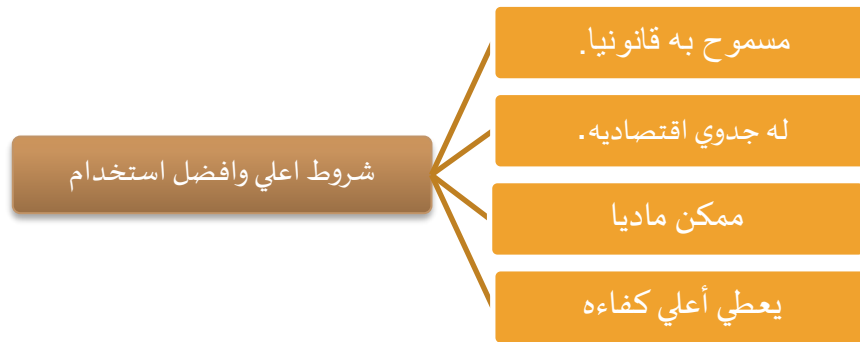
اسلوب التكلفة

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 استخدام .

تحليل أفضل وأعلى استخدام



العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

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

رقم الترخيص: ٤١٠٠٣١٤١	المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia	الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني Saudi Commission for Tourism & National Heritage
تاريخ الإصدار: ١٤٣٨/٠٤/٢٤ هـ		
تاريخ الانتهاء: ١٤٤١/٠٤/٢٤ هـ		
ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق الإيواء السياحي TOURISM ACCOMMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION		
فندق HOTEL		
Trade Name: Drnef Kudai	الاسم التجاري: درنف كدي	
Owner's Name: Fahad Ibrahim Saad Al Mussa	اسم المالك: فهد ابراهيم سعد الموسى	
Operator's Name: Fahad Ibrahim Saad Al Mussa	اسم المشغل: فهد ابراهيم سعد الموسى	
العنوان:		
رقم المبنى: مكة المكرمة	الشارع: الدائري الثالث	الحي: كدي
صندوق البريد: ٥٠٨٨٤	الرمز البريدي: ٢١٩٥٥	الرمز الإضافي: ١٢٥٣٧١٣٤
هاتف: ١٢٥٣٧١٣٤	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 كاييتال" مدير صندوق ميفك ريت بتاريخ 2020/6/25م عن تطور جوهري على صندوق ميفك ريت على اعادة هيكلة العمليات التأجيريه لبعض العقارات المملوكة لصندوق ميفك ريت إشارة الى الاتفاقية المبرمة مع مستأجر فنادق مكة "درنف 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 المرافق 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 30,000 ريال /م² ليصبح اجمالي قيمة الارض

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
750	30,000 ريال/م ²	22,250,000 ريال سعودي
اثنان وعشرون مليون مائتان وخمسون الف 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
دور التسوية	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 (ارض وبناء) بطريقة التكلفة (2+1) :

قيمة الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
22,250,000	25,867,986	48,367,986
ثمانية واربعون مليون ثلاثمائة سبعة وستون الف تسعمائة ستة وثمانون ريال سعودي		

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

- تم افتراض الدخل على اساس عودة تشغيل الفندق واحتساب القيمة بناء على قاعدة اليبائنات المتوفرة لدينا قبل جائحة فايروس كورونا وتم 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 التالي :
- سعرايغار 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	100	2,623,000.00	40%	1,573,800.00
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						500,000
اجمالي الدخل الفعال						
مصرفوات التشغيل						
923,080.00						
صافي الدخل التشغيلي المتوقع						
3,692,320.00						
معدل رسملة الدخل						
7.00%						
اجمالي قيمة العقار باستخدام اسلوب الرسملة المباشرة						
52,747,428.00						
اثنان وخمسون مليون سبعمائة سبعة واربعون الف اربعمائة ثمانية وعشرون 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 انشطة البيع والشراء
- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

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 البدر بكدي

بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (52,747,428.00) ريال سعودي

(اثنان وخمسون مليون سبعمائة سبعة واربعون الف اربعمائة ثمانية وعشرون ريال سعودي)

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 العقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري
مشروع البلازا 1 الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض

MEFIC | هيفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/01/13

تاريخ المعاينة : 2020/12/30

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 : 2021/01/13

رقم التقرير : 201200288

تقرير تقييم عقاري
مبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا 1)

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري سكني (بلازا 1) بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/12/28 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 9588م

تقدر بقيمة (45,170,560) ريال سعودي

(خمسة واربعون مليون مائة وسبعون الف وخمسمائة وستون 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
١٠٠٤٦٨٢٥٢

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 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	عضو معتمد فرع العقار
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	عضو معتمد فرع العقار

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 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 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 2021/01/13 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 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 الايجار المبرم وتم افتراض صحتها حسب افادة العميل وعلى مسئوليته

ر- نوع التقرير الذي تم إعداده

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

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 أن تقرير التقييم سيعد وفقاً 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 .

رابعا : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	710114022401	1433/04/19	65	1308+1307+1306+1305+1304+1303	4800م
اسم المالك / 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 مسئوليته (المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

• صورة من صك الملكية



الرقم: ٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١
التاريخ: ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ



كاتب 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 .

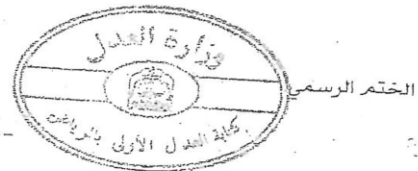
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٨٠) ثمانون متر
جنوباً: قطعة رقم ١٣٠٩ و ١٣١٠ بطول: (٨٠) ثمانون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر
غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠م 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 افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠ ، بثمان وقدره ٩٠٠٠٠

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

كاتب العدل
محمد بن عثمان بن عبدالرحمن البصيري



صورة من رخصة البناء

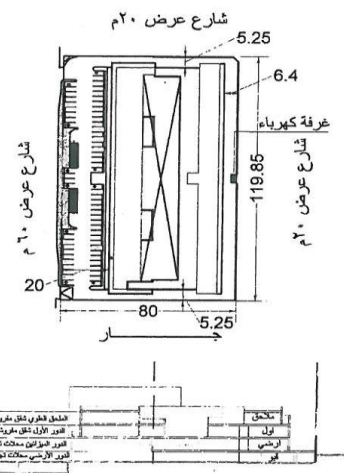
رقم الرخصة : ١٤٣٤/١٣٤٩٥
 تاريخ الرخصة : ١٤٣٤-٠٦-٢٧
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٧-٠٦-٢٧
 نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء



رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)

إدارة رخص البناء
 رقم الصادر : ١٩٧٥
 التاريخ : ١٤٣٦-٠٢-١٨
 الحرفقات : فوري
 الرقم الموحد : ١٤٣٤/٢٣٧٨.٧
 www.alriyadh.gov.sa
 اسم المالك : عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد

رقم الإتيات : ١١٠٣٠٣١٤٠	تاريخه : م صدره :
رقم الصك : ٧١٠١٤٠٢٢٤٠١	تاريخه : ١٤٣٣-٠٤-١٩
رقم القطعة : ١٣٠٨ إلى ١٣٠٣	رقم المخطط التنظيمي : ٢٩١٧
الشوارع : طريق الملك عبد العزيز	رقم العقار :
الحي : حي الربيع	نوع البناء :
مساحة الأرض : ٢٠٩٥٧٩ م ^٢	محيط الأسوار : م / ط
الجهة : شارع ٢٠ م	الحدود : شارع عرض ٢٠ م
شمال : شارع ٢٠ م	شرق : شارع عرض ٢٠ م
جنوب : ق ١٣١٠ و ١٣٠٩	غرب : شارع ١٠ م
الاستخدام : قيو	عدد الوحدات : ٠
مكونات البناء : ميزانين	المساحة : ٢١٢٠,٩٠
دور أرضي	٢٠٢٩,٠٨
أرضي تجاري	١٥٨٤,٥٠
دور أول	٤٢٣٧,٠٠
ملاحق علوية	٤٢٤٤,١٠
أسوار	١٩٨٠,١٣
	٢٣٩,٨٥



يقدم المسند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المخطط من رخصة البناء وان لفتت المخططات المعدلة يجب الالتزام وتوقيع الختم الرسمي للمصمم عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تسمية ونوع الشقق السكنية المقرونة برقم ٨٨٨ بتاريخ تاريخ ١٧-٢-٢٠١٧ هـ. ولزم الزم ترقيم غرفه كهرباء بالمدة ٤٤٥٠ م^٢ اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ٢٠٠٠ م^٢

تم اخذ تعهد خطي من المالك باثه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ لجزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٤٧٠ رقم المشروع : ٢٠ رمز النظام : ٣٤٠١٦١٣٣٠٦ مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
 سدد الرسوم مبلغ وقدره : ١١٥٦٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٤٠١٦١٣٣٠٦ وتاريخ : ١٤٣٤-٠٦-١٨ هـ

ملاحظات :
 ١- نوع البناء مسلح . ٢- إصدار رخصة فورية . ٣- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للمساكن . ٤- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٣/٢٣٤٣١ بتاريخ ٢٨-٤-١٤٣٣ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية . ٥- ارتداد ٢٠ جهة الشارع الرئيسي يستخدم كمواقف . ٦- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م من جهة الشوارع . ٧- القيو مواقف سيارات ويبدأ المتحد بعد ٣ م من حد الملكية ويكون بعرض ٤ م لكل من المدخل والمخرج . ٨- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠ م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وتعالج معماريا بشكل جيد . ٩- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ . ١٠- يجب المحافظة على خصوصية الجارين ووضع الضوابط التي تكفل ذلك . ١١- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة) وتشمل عدد ٣١ شقة مفروشة + عدد ١١ معرض تجاري ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعتمدة . ١٢- توصيل المساحات للقطعة الامامية : (أرضي تجاري ٢٤٢٣٧ + ملاحق علوية ٢٠٢٩,٠٨ + اول ٢٠٢٩,٠٨ + ملاحق علوية ٢٠٢٩,٠٨) . ١٣- تعديل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة من مكتب عبدالله المهنا مخططات - معماريون - مهندسون . ١٤- يعتبر الدور الأول والتلاحق وحدة واحدة . ١٥- المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المخططات والمنفذ مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستكفل الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات . - - - - -

الختم الرسمي
 مدير إدارة الترخيص : م / علي بن أحمد الذروي
 مدير عام التخطيط العمراني : م / سليمان عبد الرحمن الفراج
 رئيس قسم الرخص : م / مشهور محمد العليبيشي

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

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	الرياض	شمالاً	شارع 20م	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	<input type="checkbox"/> سكني
الحي	الربيع	جنوباً	قطعة 1309 1310+	<input type="checkbox"/> المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/> تجاري
رقم المخطط	2917	شرقاً	شارع 20م	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/> سكني تجاري
رقم البلك	65	غرباً	طريق الملك عبدالعزیز	<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> اخري
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"/> رديئ <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 بحي الربيع بمدينة الرياض
- المبني يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وملحق علوي
- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات .
- تتوفر مسبح ونادي رياضي وغرفة ألعاب أطفال وكافي شوب ومواقف سيارات .
- تتوفر في العقار موضوع التقييم نظام أمني متكامل

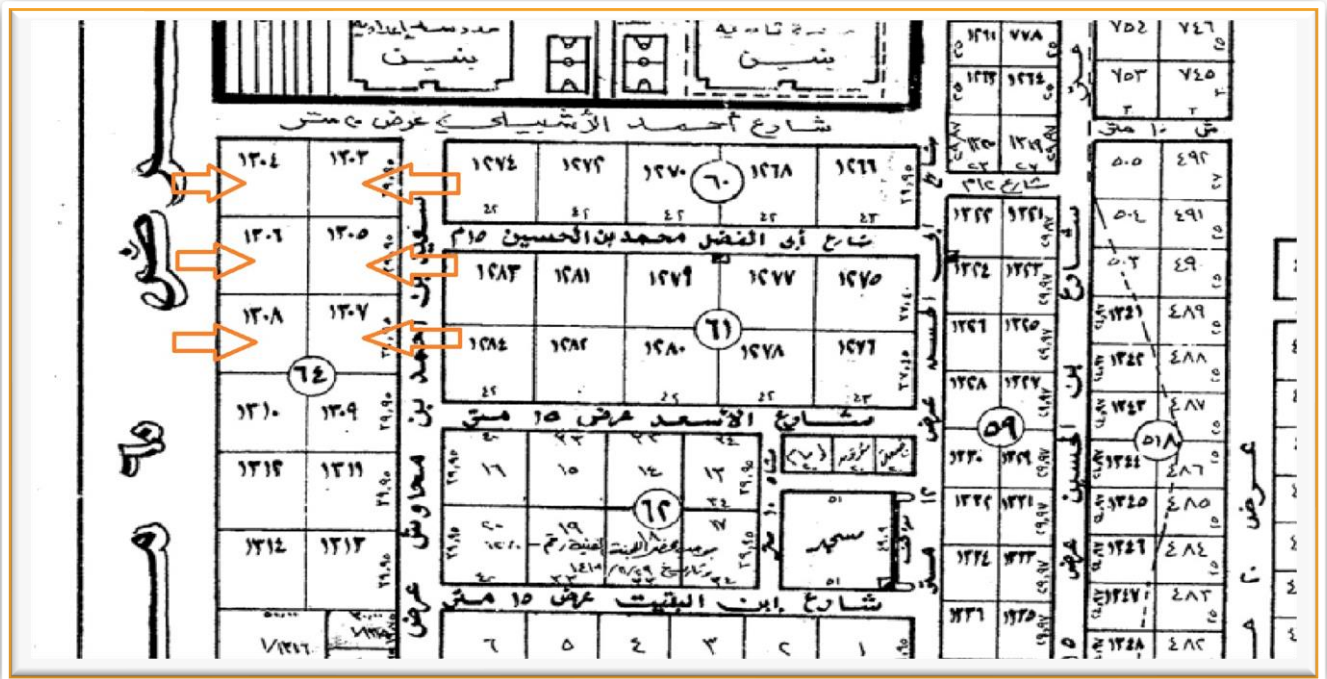
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجبات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
كسر رخام	الاحواش	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجه	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني
كسر رخام	الاستقبال	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/> حوائط حامله
كسر رخام	المدخل	<input type="checkbox"/> جيس بالسقف	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه
كسر رخام	الغرف	<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة الرياض



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

طرق التقييم

اسلوب السوق

اسلوب الدخل

1. أسلوب السوق

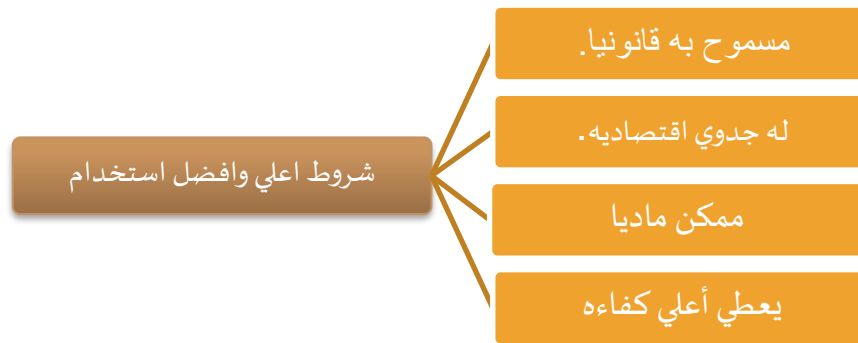
2. اسلوب الدخل

1- طريقة البيوع 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 و اتجاه السوق

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

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 جوهرية 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 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 سلبا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

• مخاطر عدم الأشغال

- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد-19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية مما 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 لمنطقه العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	631م	800 ريال/م	معرض للايجار
2	533م	1000 ريال/م	معرض للايجار
3	100م	2200 ريال/م	معرض للايجار



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

16,134,130.00	إجمالي دخل العقار
8,250,000	المصروفات الاجارية والتشغيلية
8,658,340.00	صافي الدخل التشغيلي

القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2020	1	8,658,340.00 ريال	8,092,841 ريال
2021	2	8,658,340.00 ريال	7,563,403 ريال
2022	3	8,658,340.00 ريال	7,068,601 ريال
2023	4	8,658,340.00 ريال	6,606,169 ريال
2024	5	8,658,340.00 ريال	6,173,990 ريال
2025	6	8,658,340.00 ريال	5,770,084 ريال
		اجمالي قيمه العقار	41,275,088 ريال
واحد واربعون مليون مائتان خمسة وسبعون الف ثمانية وثمانون ريال سعودي			

2- القيمة الرأسمالية لحق الحيازة الايجارية

طريقة عامل شراء السنوات فائدة مزودجة

عامل شراء السنوات هو مصطلح يستخدمه المقيّمون لتحويل القيمة الإيجارية إلى قيمة رأسمالية. ومن الناحية النظرية هو عدد السنوات التي يحدث فيها تدفق الدخل للحصول على رأس المال المستثمر باستخدام عملية الخصم.

البيان	العدد	القيمة الايجارية	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

16,908,340.00	إجمالي دخل العقار
8,250,000	المصروفات التشغيلية
8,658,340.00	صافي الدخل التشغيلي

البيان	الاجمالي
صافي الدخل التشغيلي	8,658,340.00
معدل العائد	8%
معدل الاهلاك السنوي	12.5%
المدة	6 سنوات
عامل شراء السنوات	5.217
القيمة الرأسمالية للحيازة الايجارية	45,170,560 ريال سعودي
خمسة واربعون مليون مائة وسبعون الف وخمسمائة وستون ريال سعودي	

النتيجة :-

نرى أن القيمة التأجيرية للمبنى حسب الدخل المتوقع 8,658,340 ريال سنويا صحيحة وغير مبالغ فيها حيث انها تقع داخل نطاق تقديراتنا لصافي الدخل التشغيلي.

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 القيمة الراسمالية لحق الحيازة الاجارية

مع الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا و اعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول و التنقلات الداخلية، و عليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، و بناء على تسارع المستجندات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، و القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية و المنطقة بالسوق العقاري، و في ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، و نظرا للوضع الحالي و المتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. و عليه نرفق لكم شهادة التقييم.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة و لمنطقة 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 (45,170,560) ريال سعودي
(خمسة واربعون مليون مائة وسبعون الف خمسمائة وستون ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113



تقدير
TAQDEER
١٠١٠٤٦٢٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

