

تقرير تقييم عقاري  
مبنى الضيافة

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : ٢٠١٩/١٢/٣١

تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٢

## 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 : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣

رقم التقرير : ١٩١٢٠٠٢٢٤

## تقرير تقييم عقاري مشروع الضيافة

### اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **مبنى تجاري الضيافة** بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٢ 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 إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية) باستخدام طريقي التكلفة والدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

### (مشروع الضيافة )

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع الضيافة الكائن على كامل البلك رقم ١٥٤ قطع ارقام ١٦١٧+١٦١٨+١٦١٩+١٦٢٠+١٦٢٤+١٦٢٥+١٦٢٦+١٦٢٧ مخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة ٩١٠٠ م<sup>٢</sup> تقدر بقيمة ( 95,250,603 ) ريال سعودي (خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمائة وثلاثة ريال سعودي لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
ص.ق. ١٠٤٦٨٢٥٢

## ثانياً / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

### أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري , فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

### • أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

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

### ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

### ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- العقار كائن على قطع الأراضي رقم ١٦١٧+١٦١٨+١٦١٩+١٦٢٤+١٦٢٥+١٦٢٦+١٦٢٧ الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة ٩١٠٠م

### 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 ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ 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 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 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 .

### ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم ٢٠١٧ 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 وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

### ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل

### ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

### ض- الإستدلال 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 المقدرة بأفترض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحيازة الايجارية الذي تنتهي في ٢٠٣٥/٠٤/٠١ م
معايينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة مشروع 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 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

يموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	310115036471	1435/05/19	٢٨٣٧	1618+1625	م2100
	310115036473	1435/05/19	٢٨٣٧	1617+1624	م2800
	210103004425	1428/06/10	٢٨٣٧	1619+1626	م2100
	410104003546	1428/06/10	٢٨٣٧	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 العامة للتخطيط العمراني ويتكون من من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.  
(المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صورة من صكوك الملكية

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[277]

الرقم: ٢١٠١١٥٠٠٣٤٧٣  
التاريخ: ١٤٣٨ / ٥ / ١٩ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمملوكة ل زائد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم فرزها بالمحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٤٠) أربعمون متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٠) أربعمون متر  
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٧٠) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر  
ومساحتها (٢٨٠٠) أفان و شامئتا متر مربعاً فقط حسب المخطط  
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة بقره ٢٢١٢ / ٤ / ٢٨ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً  
في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، ولسي الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

محمد بن سعد بن محمد القدي

محمد بن سعد بن محمد القدي

مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٤٢١ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الأني ويمنع تكايفه )  
نموذج رقم ١٠٠٣٠٠٠١١٢٢

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

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[277]

الرقم: ٢١٠١١٥٠٠٣٤٧٣  
التاريخ: ١٤٣٨ / ٥ / ١٩ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمملوكة ل زائد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم فرزها بالمحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر  
ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط  
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة بقره ٢٢١٢ / ٤ / ٢٨ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً  
في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، ولسي الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

محمد بن سعد بن محمد القدي

محمد بن سعد بن محمد القدي

مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٤٢١ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الأني ويمنع تكايفه )  
نموذج رقم ١٠٠٣٠٠٠١١٢٢٢

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

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[277]

الرقم: ٢١٠١١٥٠٠٣٤٦٦  
التاريخ: ١٤٣٨ / ٥ / ١٩ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

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

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

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ م بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٤ و رقم ١٦٢٨ بطول: (٧٠) سبعون متر  
ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط  
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة بقره ١٦٢١٥ / ٢ / ١٦ هـ و ١٦٢٢ / ٨ / ٢٢ هـ  
قد انتقلت ملكيتها ل زائد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ و بطن  
وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، ولسي الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبدالله بن عبد الرحمن المحيذيف

عبدالله بن عبد الرحمن المحيذيف

مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٤٢١ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الأني ويمنع تكايفه )  
نموذج رقم ١٠٠٣٠٠٠١١٢٢٢

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

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[277]

الرقم: ٢١٠١١٥٠٠٣٤٦٦  
التاريخ: ١٤٣٨ / ٥ / ١٩ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

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

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

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ م بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ و رقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر  
ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط  
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة بقره ١٦٢١٦ / ٢ / ١٦ هـ و ١٦٢٢ / ٨ / ٢٢ هـ  
قد انتقلت ملكيتها ل زائد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ و بطن  
وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، ولسي الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

فهد بن محمد الخلف

فهد بن محمد الخلف

مصلحة طباع الحكومة - ٢٧١٤٢١ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الأني ويمنع تكايفه )  
نموذج رقم ١٠٠٣٠٠٠١١٢٢٢

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



## 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	مرتفع	هاتف
الحي	النخيل	شارع 15م	المرحلة الاولى	مستوي	مياه
المخطط	2837	شارع 15م	المرحلة الثانية	منخفض	كهرباء
البلك	154	جار	خارج النطاق	متنوع	صرف

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

اسم اقرب شارع تجاري الدائري الشمالي

### وصف العقار موضوع التقييم

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

### تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

## صوره جوية من موقع العقار



## مخططات امانة الرياض



## سادساً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

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



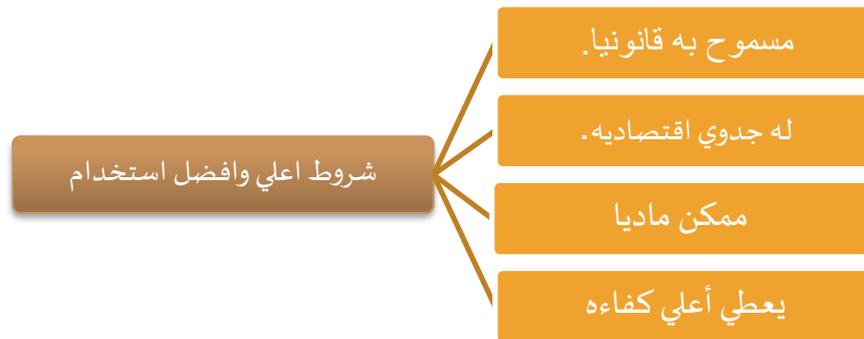
١. أسلوب الدخل
٢. التكلفة

## ١- 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 العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

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

- مميزات العقار موضوع التقييم
  - موقع العقار واطلالته على الطريق الدائري الشمالي الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
  - طول واجهه على طريق الدائري الشمالي مما يعطي للارض ميزه تنافسية
- عيوب العقار موضوع التقييم
  - لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

## المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

- المخاطر العامة

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

## مما سبق نرى أن قيمة ايجار الارض

الاجمالي	عدد السنوات السابقة	قيمة عقد إيجار الأرض
22,000,000 ريال سعودي	4	5,500,000

### ١- طريقة التكلفة

تم افتراض ان النظرية الإقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيللة 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 .

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
قبو	9,100.00	2,300.00	20,930,000
دور ارضي تجاري	2,595.00	2,700.00	7,006,500
ميزانين	1,297.50	2,700.00	3,503,250
دور اول	2,454.00	2,700.00	6,625,800
ملاحق علوية	1,227.00	2,700.00	3,312,900
اسوار	400	500	200,000
هامش الربح	30%		12,473,535
إجمالي تكلفة المباني			54,051,985

### إجمالي قيمة العقار ( ارض وبناء ) بطريقة التكلفة (٢+١) :

قيمة ايجار الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
٢٢,٠٠٠,٠٠٠.٠٠	54,051,985	٧٦,٠٥١,٩٨٥.٠٠
سنة وسبعون مليون واحد وخمسون الف تسعمائة خمسة وثمانون ريال سعودي		

## ٢- طريقة خصم التدفقات المستقبلية

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

جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	ريال 9,900,000	ريال 9,041,096
2020	2	ريال 10,200,000	ريال 8,506,912
2021	3	ريال 10,500,000	ريال 7,997,365
2022	4	ريال 10,800,000	ريال 7,512,202
2023	5	ريال 11,200,000	ريال 7,114,550
2024	6	ريال 11,500,000	ريال 6,671,341
2025	7	ريال 11,800,000	ريال 6,251,485
2026	8	ريال 12,200,000	ريال 5,902,648
2027	9	ريال 12,600,000	ريال 5,567,285
2028	10	ريال 12,900,000	ريال 5,205,333
2029	11	ريال 13,300,000	ريال 4,901,131
2030	12	ريال 13,700,000	ريال 4,610,533
2031	13	ريال 14,100,000	ريال 4,333,468
2032	14	ريال 14,600,000	ريال 4,097,842
2033	15	ريال 15,000,000	ريال 3,844,851
2034	16	ريال 15,400,000	ريال 3,604,913
2035	17	ريال 410,000	ريال 87,648
		اجمالي قيمة العقار	ريال 95,250,603
خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمائة وثلاثة ريال فقط لاغير			

### ٣- 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.

الإجمالي	البيان
10,800,000	صافي الدخل التشغيلي
٨,٥%	معدل الخصم
٥%	معدل الاهلاك السنوي
١٧ سنة و٤ شهور	المدة
8.191	عامل شراء السنوات
88,470,246.00	قيمة الحيازة الايجارية
ثمانية وثمانون مليون واربعمائة وسبعون الف ومائتان وستة واربعون ريال فقط لاغير	

### 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 يأخذ شكل معمارى و سمعة متميزة و حديث البناء و من ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

**وعلية نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 95,250,603 ريال**

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع الضيافة الكائن على كامل البلك رقم ١٥٤ قطع ارقام ١٦١٧+١٦١٨+١٦١٩+١٦٢٠+١٦٢٤+١٦٢٥+١٦٢٦+١٦٢٧ مخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة ٩١٠٠ م<sup>٢</sup> تقدر بقيمة ( 95,250,603 ) ريال سعودي (خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمائة وثلاثة ريال سعوديلاً غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113



تقدير  
TAQDEER  
س.ت. ١٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري  
بلازا ١ الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



تاريخ التقييم : ٢٠١٩/١٢/٣١

تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٢

## 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 .....

رقم التقرير : ١٩١٢٠٠٢٢٥

تاريخ اعداد التقرير : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣

## تقرير تقييم عقاري مشروع البلازا ١

### اولا/ التكليف

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري سكني (بلازا ١) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٢ 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 إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

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

### مبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا ١)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع البلازا ١ الكائن على القطعه رقم ١٣٠٣+١٣٠٤+١٣٠٥+١٣٠٦+١٣٠٧+١٣٠٨ بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة ٩٥٨٨ م<sup>٢</sup> تقدر بقيمة (65,061,315) ريال سعودي  
(خمسة وستون مليون واحد وستون الف ثلاثمائة وخمسة عشر ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير  
TAQDEER  
١٠٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

## 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 والأراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

### ● أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

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

### ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

### ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- العقار كائن على قطعة أراض رقم ١٣٠٣ + ١٣٠٤ + ١٣٠٥ + ١٣٠٦ + ١٣٠٧ + ١٣٠٨ مخطط رقم ٢٩١٧ الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة ٩٥٨٨م

### 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 ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م

### خ- نطاق البحث

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

### د- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزاره العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات

### ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.

- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى و أفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الإيجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته.

### ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم ٢٠١٧ 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 وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

### ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل

### ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

### ض- الإستدلال 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 عبارة عن ملكية حيازة ايجارية لمدة ١٣ سنة هجرية تنتهي في ١٤٤٨/٠٢/٠١ 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 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 الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١	1433/04/19	٦٥	١٣٠.٨+١٣٠.٧+١٣٠.٦+١٣٠.٥+١٣٠.٤+١٣٠.٣	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: ٢١٠١١٤٠٢٢٤٠١  
التاريخ: ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ

وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٣٠٢ و قطعة الأرض ١٣٠٤ و قطعة الأرض ١٣٠٥ و قطعة الأرض ١٣٠٦ و قطعة الأرض ١٣٠٧ و قطعة الأرض ١٣٠٨ من البلك رقم ٦٥ من المخطط رقم ٢٩١٧ الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض و حدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٨٠) ثمانون متر
جنوباً: قطعة رقم ١٣٠٩ و ١٣١٠	بطول: (٨٠) ثمانون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر
غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ م	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 اقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠ ، بثمن وقدره ٩٠٠٠٠

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

الختم الرسمي  
وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض

محمد بن عثمان بن عبدالرحمن البصيري  
كاتب العدل

صفحة ١ من 1

صورة من رخصة البناء

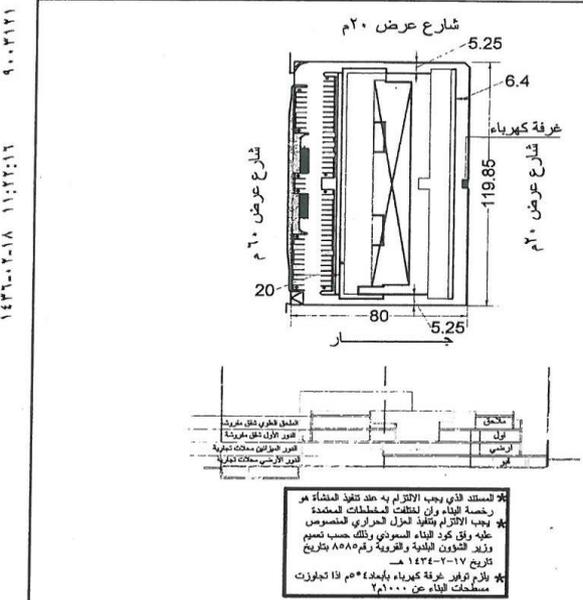
رقم الرخصة : ١٤٣٤/١٣٤٩٥  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٤-٠٦-٢٧  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٧-٠٦-٢٧  
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء



رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)



رقم الإتيات : ١١٠٣٠٣١٤٠	تاريخه : م / ص / هـ	رقم الصك : ٧١٠١٤٠٢٢٤٠١	رقم القطعة : ١٣٠٨/١٣٠٣
اسم المالك : عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد	رقم المخطط التنظيمي : ٢٩١٧	رقم الشارع : طريق الملك عبد العزيز	الحي : حي الربيع
مساحة الأرض : ٢٠٩٥٧٩ م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١	محيط الأسوار : م / ط	



الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	٧٤	٥,٧٥
شرق	شارع ٢٠	١١٦,٨٥	٦,٤
جنوب	ق ١٣١٠/١٣٠٩	٨٠	٥,٧٥
غرب	شارع ١٠	١١٦,٨٥	٢٠

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

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

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٤٧٠ رقم المشروع : ٢٠ رمز النظام : ٣٤٠١٦١٣٣٠٦

سداد الرسوم مبلغ وقدره : ١١٥٦٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ١٤٣٤-٠٦-١٨

ملاحظات :  
\*\* نوع البناء مسلح . ١- نوع الرخصة : إصدار رخصة فورية . ٢- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعناصر . ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٣/٢٣٤٣١ بتاريخ ١٤٣٣-٤-٢٨ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية . ٤- إرتداد ٢٠ جهة الشارع الرئيسي يستخدم كمواقف . ٥- إرتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م من جهة الشوارع . ٦- القيو مواقف سيارات ويبدأ المتحد بعد ٣ م من حد الملكية ويكون بعرض ٤ م لكل من المدخل والمخرج . ٧- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠ م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وتعالج معمارياً بشكل جيد . ٨- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بإماتة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ . ٩- يجب المحافظة على خصوصية المجارين ووضع الضوابط التي تكفل ذلك . ١٠- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة) وتشمل عدد ٣١ شقة مفروشة + عدد ١١ معرض تجاري ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعتمدة . ١١- تفصيل المساحات للقطعة الامامية : (أرضي تجاري ٤٢٣٧ + ملاحق علوية ٢٠٢٩,٠٨ + أول ١٣٠٨/١٣٠٣ + ملاحق علوية ٢١٢٠,٩٠) . ١٢- تم تعديل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة من مكتب عبدالله المهنا مخطوطون - معماريون - مهندسون . ١٣- يعتبر الدور الأول والملاحق وحدة واحدة . ١٤- المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق 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 الترخيص : م / مشهور محمد الهليلشي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة . أي كشمط أو شطب يلغى هذه الرخصة .

## خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات		
المدينة	الرياض	شمالا	شارع 20م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	هاتف	<input checked="" type="checkbox"/>
الحي	الربيع	جنوبا	قطعة ١٣٠٩ ١٣١٠+	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه	<input checked="" type="checkbox"/>
رقم المخطط	2917	شرقا	شارع ٢٠م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input type="checkbox"/>	كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/>
رقم البلك	65	غربا	طريق الملك عبدالعزیز	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	اخرى	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input type="checkbox"/>	صرف	<input checked="" type="checkbox"/>
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input type="checkbox"/> <b>الجار</b> <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> <b>حاله المبني</b> <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز <input type="checkbox"/>												
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الملك عبدالله						

### وصف العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن كمباوند سكني تجاري كائن على قطع اراضي رقم ١٣٠٣+١٣٠٤+١٣٠٥+١٣٠٦+١٣٠٧+١٣٠٨ مخطط ٢٩١٧ بلك رقم ٦٥ بحي الربيع بمدينة الرياض
- المبنى يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وملحق علوي
- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات .
- يتوفر مسبح ونادي رياضي وغرفة ألعاب أطفال وكافي شوب ومواقف سيارات .
- يتوفر في العقار موضوع التقييم نظام أمني متكامل

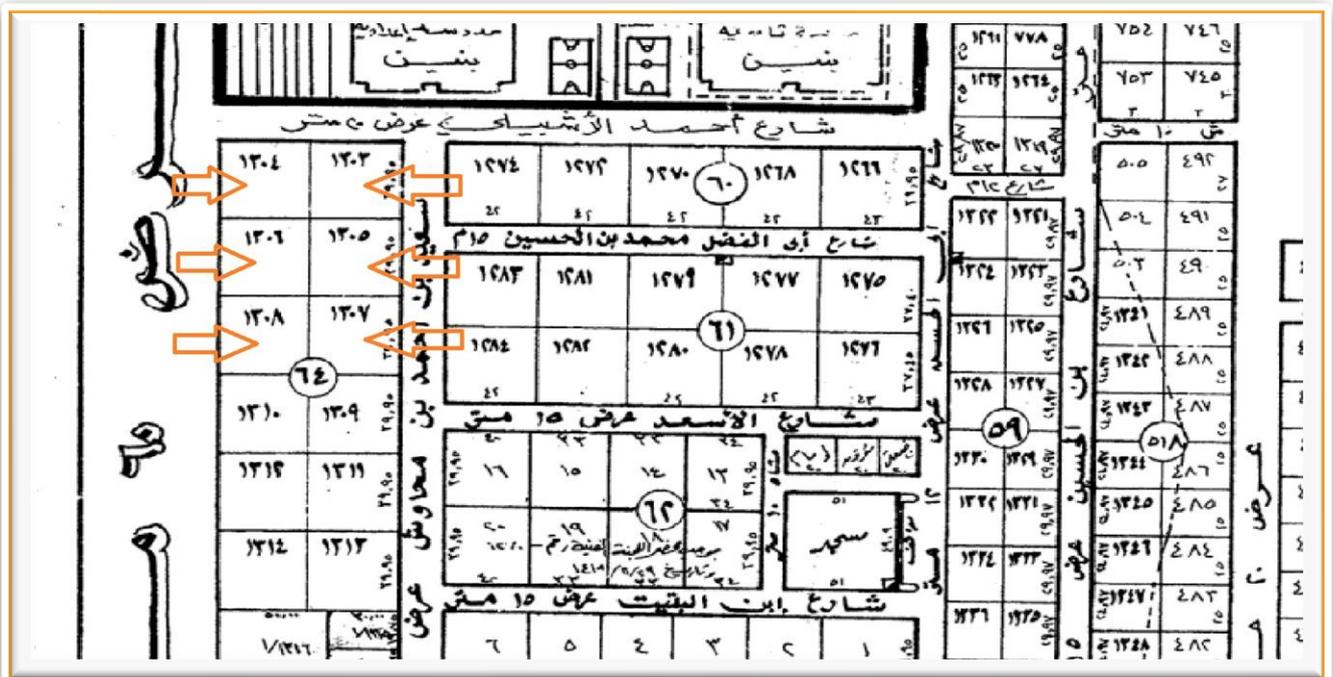
### وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

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

١. أسلوب الدخل

٢. التكلفة

طرق التقييم

اسلوب الدخل

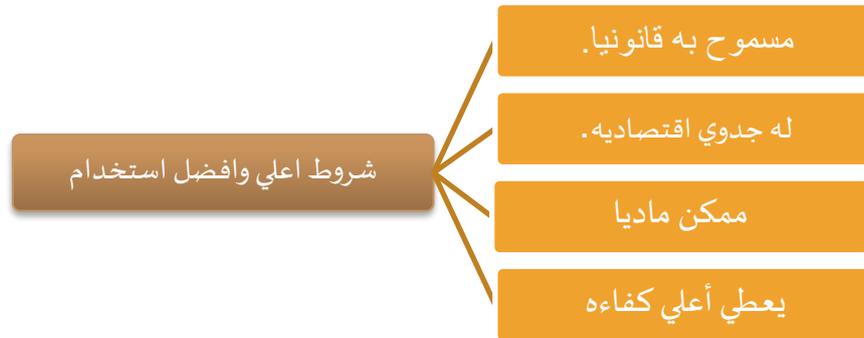
التكلفة

## ١- طريقة البيع المقارنة

### ○ خطوات تحليل السوق

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

### ○ تحليل أفضل وأعلى استخدام



## العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

## تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقار مثل العرض والطلب واتجاه السوق

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

### مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار واطالته على طريق الملك عبدالله 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 و يتخلله عدة شوارع رئيسية مثل طريق الملك عبدالعزيز و طريق التخصصي وطريق الامام سعود بن محمد بن مقرن
- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات .

### عيوب العقار موضوع التقييم

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

## المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

### المخاطر العامة

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 سلبًا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

### مخاطر عدم الأشغال

- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل ، نظرا لفتره التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين و قيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض

منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

○ العقار مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد

### مما سبق نرى أن قيمة ايجار الارض

الاجمالي	عدد السنوات السابقة	قيمة عقد إيجار الأرض
١٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٥	٢,٥٠٠,٠٠٠

### ١- 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 حصيللة الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة و الغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

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

### تكلفة الإنشاء

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

الإجمالي	سعر المتر	المساحة	مكونات البناء
4,241,800.00	2,000.00	2,120.90	قبو
10,168,800.00	2,400.00	4,237.00	دور ارضي تجاري
3,802,800.00	2,400.00	1,584.50	دور ارضي شقق مفروشة
4,869,792.00	2,400.00	2,029.08	ميزانين
10,185,840.00	2,400.00	4,244.10	دور اول
4,752,312.00	2,400.00	1,980.13	ملاحق علوية
118,425.00	500.00	236.85	اسوار
9,534,942.25		25%	هامش الربح
47,674,711.25			<b>إجمالي تكلفة المباني</b>

**إجمالي قيمة العقار (اض وبناء) بطريقة التكلفة (٢+١):**

قيمة ايجار الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
١٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٧,٦٧٤,٧١١	٦٠,١٧٤,٧١١,٠٠٠
ستون مليون ومائة وأربعة وستون الف وسبعمائة واحد عشر ريال فقط لاغير		

**٢- طريقة خصم التدفقات المستقبلية**

البيان	العدد	القيمة الاجارية	الاجمالي
معارض تجارية	5,639.42	1,500.00	8,459,130.00
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			16,134,130.00

16,134,130.00	إجمالي دخل العقار	
3,115,384.62	متوسط قيمة ايجار الارض	
13,018,745.38	صافي الدخل الفعلي	
1,301,874.54	10%	نسبة الاشغار
1,301,874.54	10%	مصاريف تشغيل وصيانة
10,414,996.31	صافي الدخل التشغيلي	

القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة					
العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية		
2019	1	ريال 10,414,996.31	ريال 9,643,515		
2020	2	ريال 10,414,996.31	ريال 8,929,181		
2022	3	ريال 10,414,996.31	ريال 8,267,760		
2023	4	ريال 10,414,996.31	ريال 7,655,333		
2024	5	ريال 10,414,996.31	ريال 7,088,271		
2025	6	ريال 10,414,996.31	ريال 6,563,214		
2026	7	ريال 10,414,996.31	ريال 6,077,050		
2027	8	ريال 10,414,996.31	ريال 5,626,898		
2028	9	ريال 10,414,996.31	ريال 5,210,091		
		اجمالي قيمة العقار	ريال 65,061,315		

### ٣- 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	الاجمالي		
إجمالي دخل العقار	16,134,130.00		
متوسط قيمة ايجار الارض	3,115,384.62		
صافي الدخل الفعلي	13,018,745.38		
نسبة الاشغار	1,301,874.54	10%	
مصاريف تشغيل وصيانة	1,301,874.54	10%	
صافي الدخل التشغيلي	10,414,996.31		

البيان	الإجمالي
صافي الدخل التشغيلي	10,414,996.31
معدل الخصم	٪٨
معدل الاهلاك السنوي	٪٧,١

<u>المدة</u>	<u>سنوات</u>
<u>عامل شراء السنوات</u>	6.129
<u>قيمة الحيازة الاجارية</u>	63,840,834.00
<u>ثلاثة وستون مليون وثمانمائة واربعون الف وثمانمائة وأربعة وثلاثون ريال</u>	

#### النتيجة :-

نرى أن القيمة التأجيرية للمبنى حسب العقود 10,414,996.00 ريال سنويا صحيحة وغير مبالغ فيها حيث انها تقع داخل نطاق تقديراتنا لصافي الدخل التشغيلي .

## سابعاً / توفيق و تحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

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

و بناءً على النتائج السابقة و مراعاة ان المشروع يأخذ شكل معمارى و سمعة متميزة و حديث البناء و من ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

وعليه نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 65,061,315 ريال

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع البلازا ١ الكائن على القطعه رقم ١٣٠.٣+١٣٠.٤+١٣٠.٥+١٣٠.٦+١٣٠.٧+١٣٠.٨ بجي الربيع بمدينة الرياض بمساحة ٩٥٨٨ م<sup>٢</sup> تقدر بقيمة ( 65,061,315 ) ريال سعودي  
(خمسة وستون مليون واحد وستون الف ثلاثمائة وخمسة عشر ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

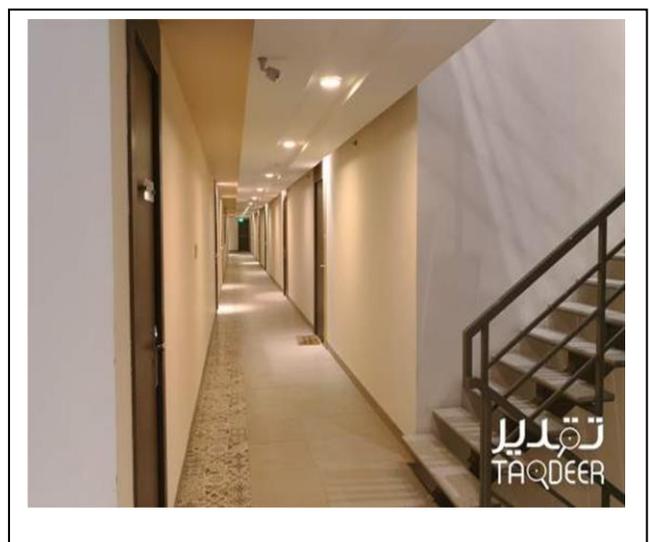
عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
١٠٠٤٦٨٢٥٢





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

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



المقدم



تاريخ التقييم : ٢٠١٩/١٢/٣١

تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٢

## 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 .....

تقرير رقم : ١٩١٢٠٠٢٢٨

تاريخ اعداد التقرير : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣

## تقرير تقييم عقاري فندق درفق اجياد

### اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **فندق درفق اجياد** بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2019/12/22م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسملة الدخل والتكلفة وعليه نرفق لكم شهادة تقييم.

## فندق درفق اجياد

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية **لفندق درفق** الكائن على قطعتي الارض رقم ٣٢+٣١ مخطط رقم ١٨/٨/١ بحي ريع بخش [اجياد بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة ( 124,629,835 ) ريال سعودي ( مائة واربعة وعشرون مليون وستمائة تسعة وعشرون الف ثمانمائة وخمسة وثلاثون 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

## 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 مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعايير الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

### • أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

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

### ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

### ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- العقار كائن على قطعتي أرض رقم ٣١ + ٣٢ الواقع بحي ريع بخش بأجياذ بمدينة مكة المكرمة بمساحة ١,٧٨٠,٩٦م

### 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 ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ 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 الإيجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته.

### ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم ٢٠١٧ 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 وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

### ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل

### ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

### ض- الإستدلال على الموقع

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

### ط- صلاحية التقرير

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

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	٣٢٠١١٤٠٠٩٧٨٩	١٤٤٠/١/١٥	٢٠١٨/٨/١	٣١	٨٩٥,١٤ م
٢	٤٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥	١٤٤٠/٢/٨	٢٠١٨/٨/١	٣٢	٨٨٥,٨٢ م

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 3401103736+3401103951 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


  
**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة العدل**  
**كتابة العدل الإقليمية لمكة المكرمة**

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

**صك رهن وتملك عقار**

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

فإن قطعة الأرض رقم ٣١ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في حي ربيع بخش باجباد 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: (٢٧) سبعة وثلاثون متر  
 غرباً: القطعة رقم ٣٢ بطول: (٢٣,٤٧) 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 / ٨ / 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 لوفاته بـ/ ثمانية وعشرون مليون ومائة  
 وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال  
 وفي حالة عدم السداد فللمرتين 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 .  
 وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

كتابة العدل  
 عبدالرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

هذا النموذج محمي للاستخدام بالحاسب الآلي وينصح تعديله  
نموذج رقم ١٩٩-٣-١٦  
 صك ملكية ١٦ من ١٦

• التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٣٢-١١٤٠٠٩٧٨٩	مرهون		٢٣٨٩٥.١٤ م
المدينة	الحي	المخطط	
مكة المكرمة	ربع بخش باجباد	٧٨٨	
	أرقام القطع		
	٣١		
	الملاك		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****١٦٦١	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠٠%	

• صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل - الأمانة العامة للمكسمة  
[ ٢٧٧ ]

وزارة العدل

الرقم : ٤٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥  
التاريخ : ١٤٤٠ / ٢ / ٨ هـ

**صك تملك عقار**

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

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

شمالاً: شارع عرض ١٥ م  
بطول: (٢٦) ستة و عشرون متر  
جنوباً: جبل  
بطول: (٢٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتمتر  
شرقاً: قطعة رقم ٣١  
بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتمتر  
غرباً: قطعة رقم ٣٣  
بطول: (٣٥,٩٦) خمسة و ثلاثون متر و ستة و تسعون سنتمتر  
ومساحتها : ( ٨٨٥,٨٢ ) ثمانمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و اثنين و ثمانون سنتمتر مربعاً فقط بموجب خطاب بنك الرياض  
والمقيد لدينا برقم ٤٠٣٥٣٤٦ في ٢٩/١/١٤٤٠ هـ.

والمرهونة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠١١٠٠٧٥٦٧ في ١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ أصبحت مملوكة لـ / شركة امار للتطوير  
والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ خالية من الرهن .  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٨ / ٢ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

وزارة العدل

كاتب العدل  
هشام بن احمد بن محمد المسفر الزهراني

وزارة العدل  
الختم الرسمي  
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة  
كاتب العدل بكتب رقم ١٠١

هذا المستند وحدة متكاملة ، ومحتاج أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند  
مطبعة مطابع الحكومة - ٣٧٣٨٦

نموذج رقم (١٢ - ٢٣ - ١٠)

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )

• التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية

Success

صوره رخصه البناء للقطعة ٣١

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

تصريح تسوية وضع  
تاريخ تسوية الوضع :

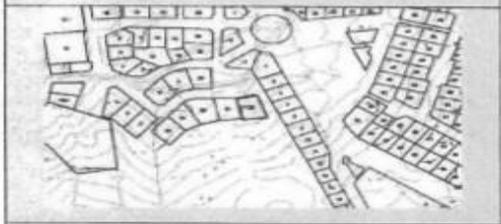
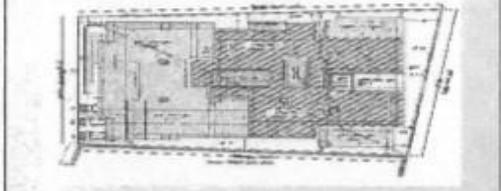
المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

بلدية المسفلة الفرعية

الإسم : فهد إبراهيم سعد الموسى	رقم البطاقة الشخصية: 1021139876	مصدرها : الرياض	تاريخها : 1421/02/11
رقم القطعة : 31	رقم الصك : 320109000396		تاريخه : 1433/11/22
رقم السجل العقاري : 2/8754	تاريخه : 1417/09/02	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخه : 01/03/1423

بلدية المسفلة الفرعية الموقع : جزء إطفائي لمخطط منح ريع بخش / 174 الحي : حي النوارية

الاتجاه	الارتفاع / م/ط	الحدود	إرتداد (م)	الهبوط
شمال	23.610	شارع عرض 15.00 متر (غير مخطط)	0	0
شرق	37.000	أرض لعلاء جديلة	0	0
جنوب	27.500	أرض لعلاء جديلة	0	0
غرب	33.470	قطعة رقم 23 حوش بعض أجزاء مهذبة	0	0



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

المعنوان :  
إسم الشارع :  
مقياس الرسم : 5000  
محيط الأتوار : 88.96 م/ط  
مساحة الأرض : 895.14087  
نوع البناء : تمشح  
كمية سقوفات المبنى المطلوب تسليمها للموسى بالطن : 26.6532

ملاحظات :  
الملاك : فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

لتأكيد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة [www.Holymakkah.gov.sa](http://www.Holymakkah.gov.sa) وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم توفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

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

تاريخ الصفاة : 10:11:12 - 1437/2/18

صوره رخصه البناء للقطعه ٣٢


  
**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية**  
**بلدية المسفلة الفرعية**

**تصريح تسوية وضع**  
**لتاريخ تسوية الوضع :**

رقم الطلب الالكتروني : 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 الضلع : 720109000991		تاريخه : 1434/07/02
رقم السجل العقاري :	تاريخه : 23/05/1416	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخه : 01/03/1423
البلدية : بلدية المسفلة الفرعية		الحصص : حصص النوارية	

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربح بحش / 174 الحصص : حصص النوارية

الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد (م)	المساحة	الارتفاع
شمال	شارع عرض 18.00 متر غير منفذ	0	0	0
شرق	قطعة رقم 31 أرض فعاء جزئية	0	0	0
جنوب	قطعة رقم 33 أرض فعاء مسكونة	0	0	0
غرب		0	0	0

مكونات البناء	عدد الأبنية	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البيروم	1	1	582.18	بيروم
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أبنية متكررة	4	4	2591.96	سكني
ميهبات	1	1	258.14	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	44.82	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
الإجمالي			5157.300	

العنوان :  
 إسم الشارع :  
 مقياس الرسم : 5000  
 محيط الأبنية : 88.83 م/ط  
 مساحة الأرض : 885.81161  
 نوع البناء : مسلح  
 كمية مخلفات المعيشي المطلوب تسليمها للمرس بالطن : 26.8828

ملاحظات :

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

تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة [www.Holymakkeh.gov.sa](http://www.Holymakkeh.gov.sa) وذلك برفق رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشريعها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

المهندس المختص :  
 مدير إدارة الرخص في رئيس البلدية :

تاريخ طباعة : 1437/2/18 - 10:11:56

## خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

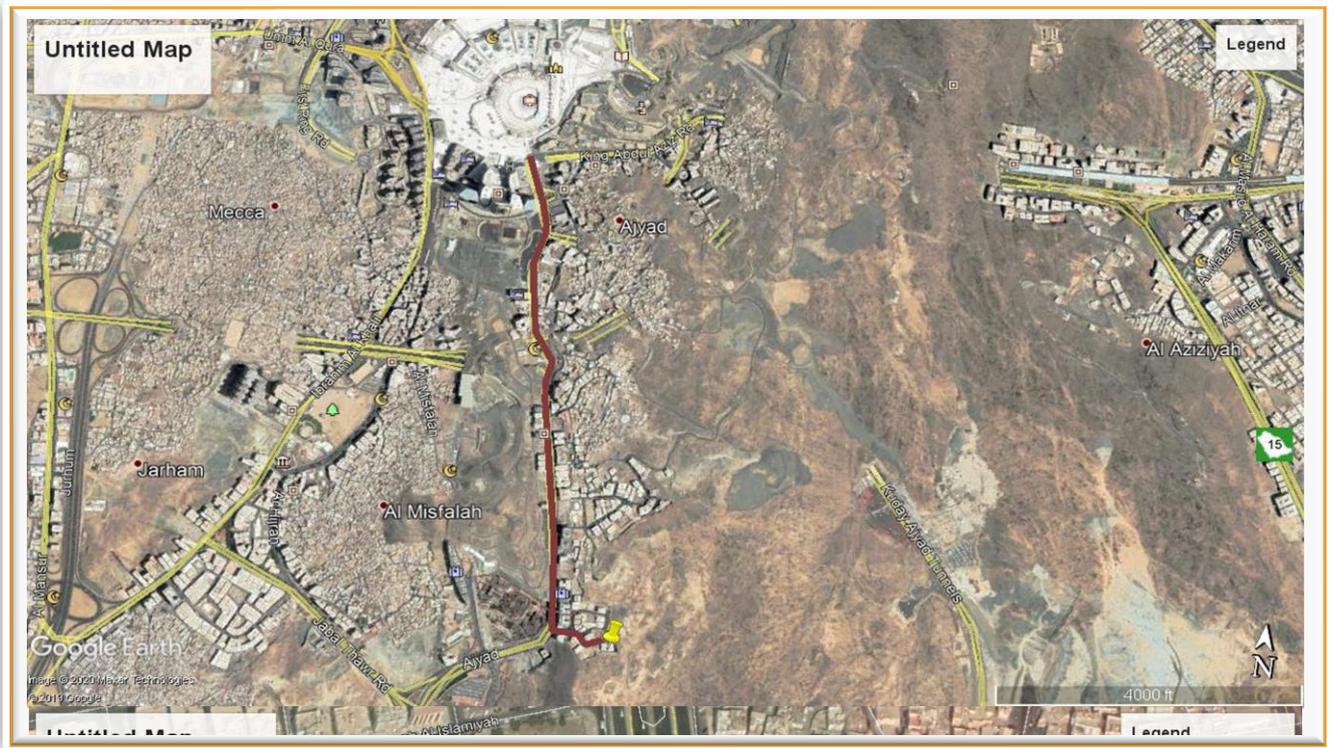
الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينه	مكة المكرمة	شمالا	شارع 15م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	هاتف <input checked="" type="checkbox"/>
الحي	ربع بخش	جنوبا	جبل	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input 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	٣٢+٣١	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"/> غيرمسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غيرمبني 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 ٤ نجوم يقع بحي أجياد -ربع بخش ويبعد عن الحرم مسافة ٢,٥ كلم
- كل فندق يتكون من دور بدروم ودور استقبال ودور ارضي و٤ ادوار متكرره ودور مبيتات ، عدد الغرف للفندق الاول ١١٣ غرفة والفندق الثاني ١٠١ غرفة بأجمالي عدد غرف ٢١٤ 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
الاشواش	بلاط	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجه	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني
GRC	دهان	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/> حوائط حامله
الاستقبال	دهان	<input type="checkbox"/> رخام	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه
المدخل	دهان	<input checked="" type="checkbox"/> جيس بالسقف	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه
الغرف	دهان	<input checked="" type="checkbox"/> بورسلان	
		<input type="checkbox"/> بورسلان	
		<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	
		<input type="checkbox"/> بوابات	

## 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
١. أسلوب الدخل
  ٢. التكلفة

#### طرق التقييم

اسلوب الدخل

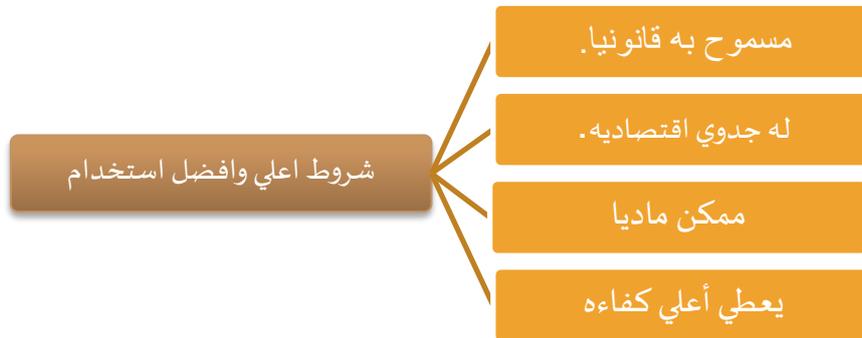
التكلفة

## ١- طريقة البيوع المقارنة

### خطوات تحليل السوق

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

### تحليل أفضل وأعلى استخدام



## العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- الحالة البنائية للعقار
- تصنيف الفندق والمشغل
- عدد الحجاج المصرح بهم
- الموافق والخدمات العقامة المتوفرة بمنطقة العقار

### ❖ صور من تصريح الحجاج

المملكة العربية السعودية  
وزارة السياحة  
إدارة منطقة مكة المكرمة  
الإدارة العامة للحج والعمرة  
لجان إسكان الحجاج

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

الترخيص سنة ١٤٢٨

رقم التصريح ١٤٥٨٨ / ح تاريخه ١٤٢٨-٠٨-٠١

يسمح للمالك فهد عبدالله قاضي / محمد عبدالرحمن العيسى / فهد ابراهيم الموسى

رقم السجل المدني	١٠٢١٩١٩٣٦	مصدرها	تاريخها
عنوانه	شارع ربيع بغش	رقم رخصة البناء	٢٤٠١١٠٣٧٣٦
للمبنى السكان في	ربيع بغش	رقم الصك	٧٢٠١٠٩٠٠٩٩١
بجوار	مدرسة الظهران	رقم اشتراك الكهرباء من	١٥٩٨٥٠
رقم وأصل	٢٧٥١٢٢٣٧٨٦١	اسم المسئول	عمر عبد الرحيم قاضي
رقم وأصل	٥٠٥٧٢٩٨٣٩	جـوال	

عدد أدوار المبنى: أرض + ٥  
عدد الأدوار الغير المصرح بها: ٢  
اجمالي عدد الغرف: ١٠٧  
عدد الحجاج: رقمياً: ٥١٥

مكونات المبنى: بدروم حشوية بأرضي + ٤ مكرر + حشيبات  
الأدوار الغير مصرح بها: .  
عدد الأقبسات: .  
عدد المطابخ المركزية: .  
كتابية: .  
خمسطة وخمسطة عشر حاج فقط لاغير

وسائل السلامة للتوفرة بالمبنى:

يوجد نظام رش آلي	يوجد شبكة إنذار	يوجد شبكة إطفاء	يوجد مضخة الحريق
يوجد مولد كهربائي	عدد المصاعد: ٤	المؤسسة القفظة بالصقبة ميمسويش ١٢٥٥٠٢٢٧٣	المؤسسة القفظة بالصقبة ميمسويش ١٢٥٥٠٢٢٧٣

المؤسسة القفظة بوسائل السلامة هي الراجحي لآلات السلامة ٥٥٣٥٥١٣١٦

المصور الجوي لواقع المبنى

قام بالكشف على المبنى الاستشاري  
عماد عبدالقني ناخزين للاستشارات الهندسية

رئيس قسم التصاريح  
١٤٢٨  
التوقيع:

الختم الرسمي  
إمارة العاصمة المقدسة  
لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة  
١٤٢٨  
التوقيع:

المملكة العربية السعودية  
وزارة السياحة  
إدارة منطقة مكة المكرمة  
الإدارة العامة للحج والعمرة  
لجان إسكان الحجاج

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

الترخيص سنة ١٤٢٨

رقم التصريح ١٤٥٨٧ / ح تاريخه ١٤٢٨-٠٧-٢٦

يسمح للمالك فهد ابراهيم سعد الموسى

رقم السجل المدني	١٠٢١١٣٨٨٧٦	مصدرها	تاريخها
عنوانه	شارع ربيع بغش	رقم رخصة البناء	٢٤٠١١٠٣٨٥١
للمبنى السكان في	ربيع بغش	رقم الصك	٣٢٠١٠٩٠٠٣٦٩
بجوار	مدرسة الظهران	رقم اشتراك الكهرباء من	١٥٩٨٧٥
رقم وأصل	٢٧٧٧٢٢٣٧٨٦٤	اسم المسئول	فهد ابراهيم الموسى
رقم وأصل	٥٠٥٧٢٩٨٣٩	جـوال	

عدد أدوار المبنى: أرض + ٥  
عدد الأدوار الغير المصرح بها: ٢  
اجمالي عدد الغرف: ١١٥  
عدد الحجاج: رقمياً: ٤٤٥

مكونات المبنى: بدروم حشوية بأرضي + ٤ مكرر + حشيبات  
الأدوار الغير مصرح بها: .  
عدد الأقبسات: .  
عدد المطابخ المركزية: .  
كتابية: .  
أربعمسة وخمسطة وتسعون حاج فقط لاغير

وسائل السلامة للتوفرة بالمبنى:

يوجد نظام رش آلي	يوجد شبكة إنذار	يوجد شبكة إطفاء	يوجد مضخة الحريق
يوجد مولد كهربائي	عدد المصاعد: ٤	المؤسسة القفظة بالصقبة ميمسويش ١٢٥٥٠٢٢٧٣	المؤسسة القفظة بالصقبة ميمسويش ١٢٥٥٠٢٢٧٣

المؤسسة القفظة بوسائل السلامة هي الراجحي لآلات السلامة ٥٥٣٥٥١٣١٦

المصور الجوي لواقع المبنى

قام بالكشف على المبنى الاستشاري  
عماد عبدالقني ناخزين للاستشارات الهندسية

رئيس قسم التصاريح  
١٤٢٨  
التوقيع:

الختم الرسمي  
إمارة العاصمة المقدسة  
لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة  
١٤٢٨  
التوقيع:

## صوره من تصنيف الفندق

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

المملكة العربية السعودية  
Kingdom of Saudi Arabia

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

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

فندق  
HOTEL

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

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

العنوان:  
رقم المبنى: ---  
الشارع: ريع بخش الحبي: أجيد المدينة: مكة المكرمة  
صندوق البريد: ٢٧٢٢ الرمز البريدي: ٢١٩٥٥ الرمز الإضافي: هاتف: ٠١٢٥٣٧١٢٤ البريد الإلكتروني: ceo@drnef.com

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

الختم  
Saudi Commission for Tourism & National Heritage

## تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

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

### • مميزات العقار موضوع التقييم

- 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 ٢٠٠ م على طريق الاجياد المؤدي إلى بوابة اجياد في الحرم ويبعد مسافة ٢,٤ كم عن الحرم
- ازدهرت المنطقة بالتشييد والعمران خلال الفترة الماضية بعد الإعلان عن زيادة في اعداد الحجاج والمعتمرين خلال السنوات القادمة مما يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.

### • عيوب العقار موضوع التقييم

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

## المخاطر المتعلقة بالعقار محل التثمين

### • المخاطر العامة

- يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين

الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلباً على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

#### • مخاطر عدم الأشغال

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

○ العقار مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد

○ ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار

#### • المخاطر الائتمانية

○ هي المخاطر التي تتعلق باحتمال إخفاق الجهة أو الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية وفق العقود أو الاتفاقيات المبرمة

### المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	٩١١	٢٦,٠٠٠	ارض
2	٤.٥٥	٣١,٠٠٠	ارض
3	٩٩.	٦٥,٠٠٠	ارض



## تم الاخذ في الإعتبار العوامل التالية :-

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

**مما سبق نرى تقدير متر الأرض بقيمة ٢٨,٠٠٠ ريال /م٢ ليصبح اجمالي قيمة الارض**

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
1780.96	٢٨,٠٠٠ ريال/م٢	٤٩,٨٦٦,٨٨٠ ريال سعودي
تسعة واربعون مليون ثمانمائة وستة وستون الف ثمانمائة وثمانون ريال سعودي		

## ٢- 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 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	٤,٠٧٩,٦٣٥,٠٠
دور التسوية	1,097.04	4,000	4,388,160.00
الدور الارضي	1,136.02	4,000	4,544,080.00
٤ أدوار متكررة	5,225.49	4,000	20,901,960.00
مبيلات	499.27	4,000	1,997,080.00
<b>الاجمالي</b>			<b>٣٥,٩١٠,٩١٥,٠٠</b>
هامش الربح	30%		١٠,٧٧٣,٢٧٤,٥٠
اهلاك	6%		(٢,٨٠١,٠٥١,٣٧)
<b>اجمالي تكلفة المباني</b>			<b>٤٣,٨٨٣,١٣٨ ريال</b>

### إجمالي قيمة العقار (اض وبناء) بطريقة التكلفة (٢+١):

قيمة الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
49,866,880	43,883,138	٩٣,٧٥٠,٠١٨
ثلاثة وتسعون مليون وسبعمائة وخمسون الف وثمانية عشر ريال سعودي		

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

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

- سعر ايجار الغرفة اليومي في الايام العادية خارج الموسم ( رمضان وفترة الحج) يتراوح من 140 ريال إلى ١٨٠ ريال
- اسعار الحج في المنطقة تتراوح من 4800 ريال إلى 5200 ريال للحاج علما بأن عدد الحجاج ١٠١٠ حاج

الفترة خلال العام	عدد الغرف	عدد الايام	الايجار اليومي	اجمالي الدخل	نسبة الاشغال	اجمالي الايراد السنوي المتوقع
الايام العادية	214	305	160	10,443,200.00	40%	6,265,920.00
العشرين الاولى من رمضان	214	20	300	1,284,000.00	10%	1,155,600.00
العشر الاواخر من رمضان	214	10	400	856,000.00	10%	770,400.00
موسم الحج	1010	5000	5000	5050000		5,050,000.00
اجمالي الدخل الفعال						
13,241,920.00						
مصرفات التشغيل						
20%						
اجمالي الدخل التشغيلي المتوقع						
10,593,536.00						
معدل الرسمة						
8.50%						
اجمالي قيمة العقار بأستخدام أسلوب الرسمة المباشرة						
124,629,835						
مائة واربعة وعشرون مليون ستمائة تسعة وعشرون الف ثمانمائة خمسة وثلاثون ريال سعودي						

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

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

**لفندق درنف أجياد الكائن بحي ريع بخش بأجياد بمدينة مكة المكرمة**

تقدر بقيمة ( 124,629,835 ) ريال سعودي

( مائة واربعة وعشرون مليون ستمائة تسعة وعشرون الف ثمانمائة خمسة وثلاثون ريال سعودي )

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
ص.ت: ٤٦٨٢٥٢ - ١٠

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري  
فندق درنف بمدينة مكة المكرمة بحي البدر بكدي

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : ٢٠١٩/١٢/٣١

تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٢

## 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 : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣

تقرير رقم : ١٩١٢٠٠٢٢٩

## تقرير تقييم عقاري فندق درنف كدي

### اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف كدي بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٢ 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 إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .  
قد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي التكلفة ورسملة الدخل 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 للفندق الكائن على قطعه الارض رقم ١٦ مخطط رقم ٥٢/٧/١ الواقع بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة بمساحة ٧٥٠ م<sup>٢</sup> بقيمة ( 63,825,000.00 ) ريال سعودي

( ثلاثة وستون مليون ثمانمائة خمسة وعشرون الف 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: ١٠٤٦٨٢٥٢

## ثانياً / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

### أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري , فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية 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 وليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مبني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقه السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

### • أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

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

### ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

### ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- العقار كائن على قطعي أرض رقم 16 مخطط رقم ٥٢/٧/١ الواقع بحي مخطط البدر بكسي بمدينة مكة المكرمة بمساحة ٧٥٠م

### 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 ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م

### خ- نطاق البحث

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

### د- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزاره العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات

### ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

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

#### ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم ٢٠١٧ 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 وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

#### ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل

#### ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

#### ض- الإستدلال 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 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	٥٢.١.٨.١٣٧٦٢	١٤٤٠/١/١٥	٥٢/٧/١	١٦	٧٥٠ م

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

- تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم ٣٣٢٠١٠٣٠٠٠٢٥ الصادر من امانة مكة المكرمة إدارة رخص المباني
- تتكون من ٤ أدوار قبو + دور تسوية + دور ارضي + ميزانين + دور خدمات + ودور مواقف وعدد ٦ أدوار متكررة ودور أخير ( المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل )

• صورة من صك الملكية

وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

وزارة العدل

الرقم : ٥٧٠١٠٨٠١٣٧٦٢  
التاريخ : ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

**صك رهن وتملك عقار**

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

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

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

المالوكية لـ/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٤٧٩-٣٢٠١١٠٠٠-١٢٢ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٠٤٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ/ مبلغ خمسة وعشرون مليون و أربعمائة واثنان وسبعون ألف ومئتان وثلاثة وسبعون ريال

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

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

أحمد بن عبدالله بن عطية الزهراني  
مكتب العدل

الختم الرسمي  
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة  
مكتب العدل بسكنيه رقم (٨)

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )

مصلحة تنظيم عمدة - ٧١٣١٨٨

نموذج رقم (١٢-١٠٣-١)  
صفحة ١ من ١

• التحقق من الصكوك العقارية

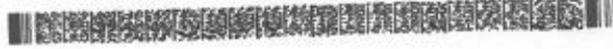
خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٥٢٠١٠٨٠١٣٧٦٢	مرهون	سكني	٢٣٥٠
المدينة	الحي		المخطط
مكة المكرمة	مخطط البدر بكدي		١٧/٥٢
	أرقام القطع		
	١٦		
	الملاك		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****١٦٦١	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠%	

• صوره رخصه البناء

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

إضافة ادوار/مساحة

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



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

الأبعاد م/اط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
شمال / 25.00 25.00	شارع / شارع عرض 15.00 م 15.00	3	0
شرق / 29.99 30.00	قطعة / القطعة رقم 14 قضا	1	0
جنوب / 25.00 25.00	موقف سيارات عرض 13.00 م / موقف سيارات عرض 13.00 م 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
الهدروم	4	1406.44	هدروم	4
دور تسوية	1	311.64	إستقبال	1
دور أرضي	3	393.9	سكني	1
دور المزانين	1	359.24	إستقبال	1
دور خدمات	1	516.83	خدمات	1
دور أخير	1	54.63	سكني	1
دور مواقف	1	480	مواقف سيارات	1
خزانات	1	294.07	خزانات	1
أدوار متكررة	16	2363.4	سكني	6
بيت درج + مصاعد	1	82.63	بيت درج + مصاعد	1
الإجمالي		6262.780		

العنوان:	رقم المكتب: 130	تاريخ الرخصة: 1404/06/05
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

لتعليمات: 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.  
لأمان

## خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

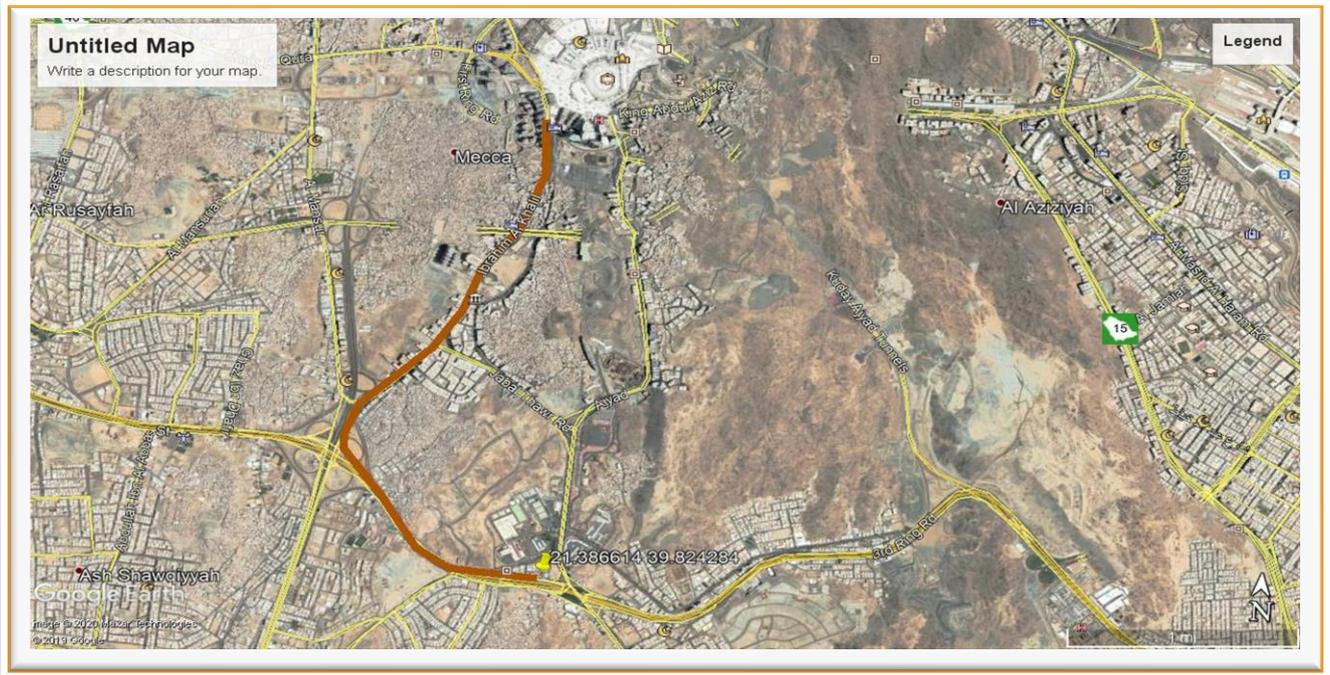
الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	شمالا	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف
الحي	جنوبا	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه
المخطط	شرقا	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء
القطعة	غربا	خارج النطاق	فندق	متنوع	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> 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

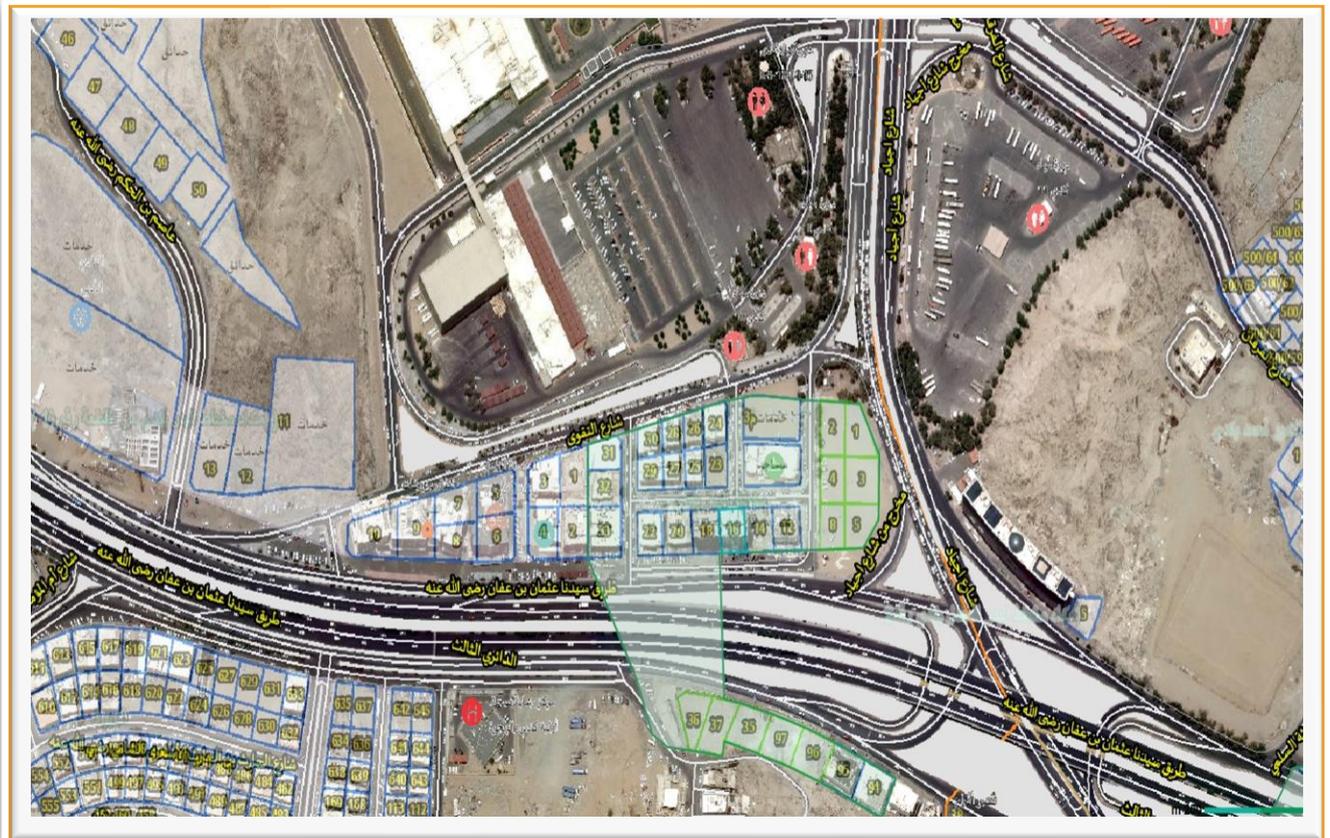
- العقار عباره عن فندق درنف كدي كائن على قطعه رقم ١٦ مخطط ٥٢/٧/١ الواقع بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة على الطريق الدائري الثالث أحد المحاور الرئيسية في مكة وموقعة بالقرب من مصنع الملك عبدالله لتعبئة مياه زمزم ومواقف الباصات المؤدية للحرم
- يتميز الفندق بقربه من الحرم المكي الشريف حيث يبعد بمسافة ٥ كم
- الفندق مصنف ٣ نجوم يتكون من ١٣ دور دور بدورم ودور تسوية ودور مواقف (تم تحويله الى صاله مغلقة) وميزانين ودو ارضي ودور مطعم و٧ ادوار متكرره ومبيتات ، عدد الغرف ٨٦ غرف

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

## صوره جوية من موقع العقار



## مخططات امانة العاصمة المقدسة



## 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

١. أسلوب الدخل

٢. التكلفة

طرق التقييم

اسلوب الدخل

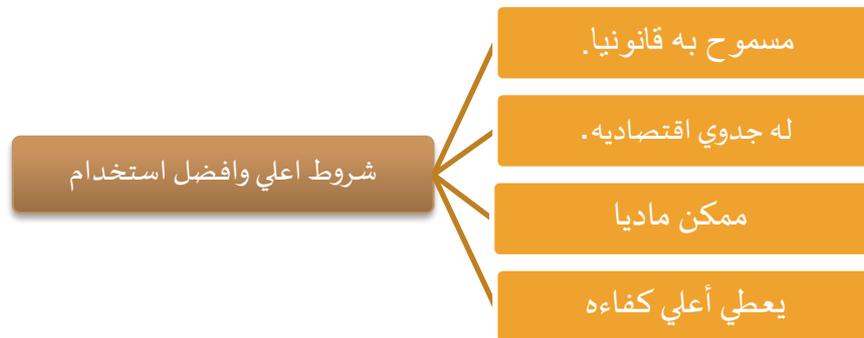
التكلفة

## ١- طريقة البيع المقارنة

### خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. 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

## صوره من تصنيف الفندق

المملكة العربية السعودية  
Kingdom of Saudi Arabia

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

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

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

فندق  
HOTEL

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

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

العنوان:  
رقم المبنى: ---  
الشارع: الدائري الثالث  
الحي: كدي  
المدينة: مكة المكرمة  
صندوق البريد: ٥٠٨٨٤  
الرمز البريدي: ٢١٩٥٥  
الرمز الإضافي: ---  
هاتف: ٠١٢٥٣٣٧١٣٤  
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 بالعاصمة المقدسة

الختم  
Saudi Commission for Tourism & National Heritage

## تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقار مثل العرض والطلب واتجاه السوق

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

### • 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 جوهرية تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

## المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم

### ● المخاطر العامة

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

### ● مخاطر عدم الأشغال

- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.
- العقار مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد
- ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار

### ● المخاطر الائتمانية

- هي المخاطر التي تتعلق باحتمال إخفاق الجهة أو الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية وفق العقود او الاتفاقيات المبرمة

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

## مما سبق نرى تقدير متر الارض بقيمة ٣٥,٠٠٠ ريال /م<sup>٢</sup> ليصبح اجمالي قيمة الارض

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
٧٥٠	٣٥,٠٠٠ ريال/م <sup>٢</sup>	٢٦,٢٥٠,٨٨٠ ريال سعودي
سته وعشرون مليون مائتان وخمسون الف ريال سعودي		

## ٢- 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 والتكاليف غير المباشرة .

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

### إجمالي قيمة العقار (اض وبناء) بطريقة التكلفة (٢+١):

قيمة الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
٢٦,٢٥٠,٠٠٠	25,867,986	٥٢,١١٧,٩٨٦
اثنان وخمسون مليون مائة وسبعة عشر الف تسعمائة ستة وثمانون ريال سعودي		

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

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

- سعر ايجار الغرفة اليومي في الايام العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج) يتراوح من 140 ريال إلى ١٦٠ ريال
- اسعار الحجاج في المنطقة تتراوح من 4800 ريال إلى 5200 ريال للحجاج علما بأن عدد الحجاج ٤١٠ حاج

تقسيم الفترات خلال العام	عدد الغرف	عدد الايام	الايجار اليومي	اجمالي الدخل	نسبة الاشغال	اجمالي الايراد السنوي المتوقع
الايام العادية	86	305	150	3,934,500.00	40%	2,360,700.00
العشرين الاولى من رمضان	86	20	400	688,000.00	10%	619,200.00
العشر الاواخر من رمضان	86	10	400	344,000.00	10%	309,600.00
موسم الحج	410		4500			1,845,000.00
القاعات						1,248,000.00
<b>اجمالي الدخل الفعال</b>						
<b>مصرفات التشغيل</b>						
<b>صافي الدخل التشغيلي المتوقع</b>						
<b>معدل رسملة الدخل</b>						
8.00%						
<b>1,276,500.00</b>						
<b>5,106,000.00</b>						
<b>6,382,500.00</b>						

**63,825,000.00**

**اجمالي قيمة العقار باستخدام اسلوب الرسملة المباشرة**

**ثلاثة وستون مليون ثمانمائة خمسة وعشرون الف 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 على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على انشطة البيع والشراء و نرى أن القيمة التأجيرية للفندق حسب الإفادة ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سنويا صحيحة وغير مبالغ فيها حيث انها تقع داخل نطاق تقديراتنا لصافي الدخل التشغيلي .

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية للعقار الكائن بمدينة مكة المكرمة بحي مخطط البدر بكدي

**فندق درنف كدي**

تقدر بقيمة ( 63,825,000.00 ) ريال سعودي

( ثلاثة وستون مليون ثمانمائة خمسة وعشرون الف ريال سعودي )

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
ص.ق. ١٠١٠٤٦٨٢٥٢

صور العقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري

## مجمع سوق شرق بمدينة الرياض حي الجزيرة

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



المقدم



تاريخ التقييم : ٢٠١٩/١٢/٣١

تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٢

## 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 : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣

رقم التقرير : ١٩١٢٠٠٢٢٣

## تقرير تقييم عقاري مجمع سوق شرق

### اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **مجمع سوق شرق** الواقع بمدينة الرياض حي الجزيرة بمساحة ١٢٠,٢٠٥,٩٧ م وأجمالي مساحة مباني ٧٧,٢٩٩ م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٢ م وبناء علي 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 التكلفة وأسلوب الدخل و عليه 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 البلك رقم ٤٩٠ مخطط رقم ٣٢٠٣ الواقع بحي الجزيرة بمساحة ارض ١٢٠,٢٠٥,٩٧ م

تقدر بقيمة ( 676,630,972 ) ريال سعودي

(ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير  
TAQDEER  
١٠١٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

## 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 الاشارة إليه.

### • أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

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

### 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 موضوع التقييم عباره عن مركز تجاري مفتوح الكائن بمدينة الرياض بحي الجزيرة (سوق شرق) يتكون من ١٨٧ صاله عرض بمساحة أرض ٢٠٥,٩٧, ١٢٠,٠ م وأجمالي مساحة مباني ٧٧,٢٩٩ 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 ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م

### خ- نطاق البحث

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

### د- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزاره العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات

### ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

### ر- نوع التقرير الذي تم إعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم ٢٠١٧ 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 وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

### ش- أساليب طريقة التقييم

- أسلوب التكلفة و أسلوب الدخل

### ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

### ض- الإستدلال على الموقع

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

### ط- صلاحية التقرير

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

### ثالثا/ التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
<u>القيمة السوقية المقدرة بأفتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة</u>
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة عن <b>مجمع سوق شرق</b>
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	120,205.97م

### اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1429/10684 بتاريخ 1429/09/02 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني معارض تجارية الأرض بمساحة 120,205.97 م<sup>2</sup> 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  
بطول: (٦٦,٠٩) ستة وستون متر وتسعة سنتيمتر  
بطول: (٢٥٤,٦٣) مئتين وأربعة وخمسون متر وثلاثة وستون سنتيمتر  
بطول: (٨٦٧,٥٤) ثمانمائة وسبعة وستون متر وأربعة وخمسون سنتيمتر  
بطول: (٨٦٥,٣٣) ثمانمائة وخمسة وستون متر وثلاثة وستون سنتيمتر  
ومساحتها: (١٢٠,٢٠٥,٩٧) مائة وعشرون ألفاً ومئتين وخمسة متر مربعاً وسبعة وتسعون سنتيمتراً مربعاً فقط المملوكة لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ / ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٠١١٠٠٤١٠٣٧ في ٢١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. قدر 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 (٤)

نموذج حقول ٢-٣-١١  
هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه  
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٩٢١١٥

## التحقق من الصكوك العقارية

### خدمة التحقق من الصكوك العقارية

رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٧١.١٠٤.٤٢٢٤٥	مرهون	الحي	٢٠١٢.٢٠٥.٩٧
المدينة		الجزيرة	المخطط
الرياض		أرقام القطع	٣٢.٣
		الملاك	
		الإسم	
هوية المالك		شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	نسبة الملكية
*****١٦٦			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.



## خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	الرياض	شمالا	ممر ١٠ م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الجزيرة	جنوبا	شارع ٦٠ م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input checked="" type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
المخطط	٣٢٠٣	شرقا	شارع ٤٠ م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
البلك	490	غربا	طريق الدائري عرض ١٠٠ 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 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 و تشطيبات العقار موضوع التقييم

- العقار موضوع التقييم عباره عن مركز تجاري مفتوح يتكون من ١٨٧ صالة عرض يقع بحي الجزيرة على طريق الدائري الشرقي
- يتميز العقار بموقعه بالقرب من عدة مولات ومعارض تجارية .

نوع الواجهات		نوع الارضيات		هل يوجد بالمبنى		الهيكل الانشائي	
الشمالية	كلادينج	الاحواش	بلاط	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجه	<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



## 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
١. أسلوب الدخل
  ٢. التكلفة

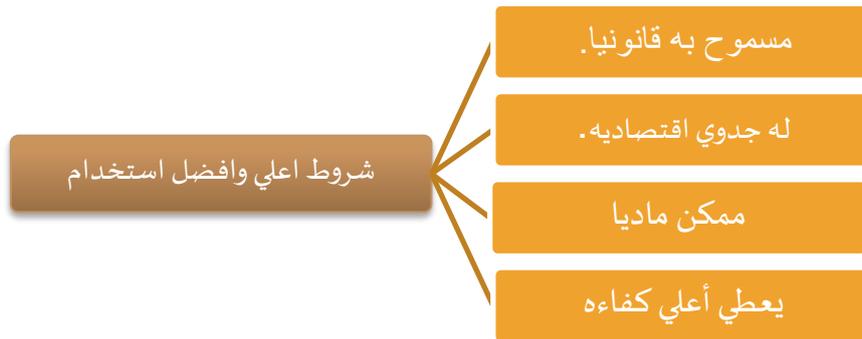


## ١- طريقة البيوع المقارنة

### خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. 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 تقييم

- **مميزات العقار موضوع التقييم**
  - موقع العقار واطالته على الطريق الدائري الشرقي الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
  - طول الواجهه على طريق الدائري الشرقي مما يعطي للارض ميزه تنافسية
- **عيوب العقار موضوع التقييم**
  - لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

## المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

- **المخاطر العامة**
  - يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلباً على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته
- **مخاطر عدم الأشغال**
  - هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل ، نظرا لفرته 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 وخروجه من الموقع وبالتالي سيتسبب الى زياده نسبة الاشعار

مما سبق نرى تقدير متر الارض بقيمة ٤٠٠٠,٠٠ ريال /م/ ليصبح اجمالي قيمة الارض

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

## ٢- 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 حصيله الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة و الغير مباشرة التي يتحملها المشروع.

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

## تكلفة الإنشاء

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

تقدير تكلفة المباني			
مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
الدور الارضي	62,849	1,200.00	75,418,800.00
المزانيين	14,450	1,200.00	17,340,000.00
هامش الربح	25%		23,189,700.00
الاهلاك	٢٥%		(23,189,700.00)
إجمالي تكلفة المباني			92,758,800.00

## إجمالي قيمة العقار ( اض وبناء ) بطريقة التكلفة (٢+١) :

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

### ٣- طريقة الرسملة المباشرة :-

البيان	المساحة	سعر المتر التاجيري	اجمالي القيمة الايجارية
الدور الأرضي	62,849.00	710	44,622,790
الميزانين	14,450.00	710	10,259,500
إجمالي القيمة الايجارية المتوقعة			54,882,290
نسبة عدم اشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل ١٠٪			- 5,488,229
صافي الدخل التشغيلي			49,394,061
معدل الرسملة			7.3%
إجمالي قيمة العقار			676,630,972
<u>فقط ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير</u>			

### سابعاً / توفيق و تحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

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

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمجمع سوق شرق الكائن على كامل البلك رقم ٤٩٠ مخطط رقم ٣٢٠٣ الواقع بحي الجزيرة بمساحة ارض ١٢٠,٢٠٥,٩٧ م تقدر بقيمة ( 676,630,972 ) ريال سعودي (ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا

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



## صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



تقرير تقييم عقاري  
مبنى تهامة بمدينة جدة حي الحمراء

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : ٢٠١٩/١٢/٣١

تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٢

## محتويات التقرير

اولا : ..... التكلفة .....

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 : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣

تقرير رقم : ١٩١٢٠٠٢٢٧

## تقرير تقييم عقاري مبنى تهامة

### اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **مبنى تهامة** الكائن على قطعه الارض رقم ٤ بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة أرض ٢٥٠٠ م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2019/12/22م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسملة الدخل والتكلفة وعليه نرفق لكم شهادة تقييم.

## مبنى تهامة

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمبنى **تهامة** الكائن على قطعه الارض رقم ٤ بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة ٢٥٠٠ م تقدر بقيمة ( 40,603,515 ) ريال سعودي ( اربعون مليون ستمائة وثلاثة الف وخمسة عشر ريال سعودي )

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير  
TAQDEER  
١٠١٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

## ثانيا / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

### أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري , فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مبني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة 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

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

### 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	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

### ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- الكائن على قطعه الارض رقم ٤ الواقع بحي الحمراء بمدينة جده بمساحة أرض ٢٥٠٠ م وأجمالي مساحة مباني 8643.75 م

### 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 ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م

### خ- نطاق البحث

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

### د- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزاره العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات

### ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم 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 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 .

### ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم ٢٠١٧ 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 وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

### ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل

### ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

### ض- الإستدلال 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 بأفتراض 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	يدون	٢٢٠٢٢٤٠١٠٥٥٠	1440/1/16	4	2500

### اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم ٦٧٩ بتاريخ ١٢/٧/١٤٠١ هـ الصادر من امانة مدينة جدة مجمع تجاري سكني مكثبي – يتكون من معارض تجارية ومكاتب بأجمالي مساحة مباني ٨٦٤٣,٧٥م ويتكون من 32مكتب وعدد 13معرض تجاري و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.

(المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل )





## خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	شمالاً	شارع ٢٠ م يفصلها ملك الشيخ محمد الطويل	داخل النطاق	سكني	مرتفع
الحي	الحمراء	يحدده الاملاك الأميرية	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي
المخطط	بدون	يحدده الاملاك الأميرية	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض
القطعة	4	شارع ١٠ م يفصلها عن الاملاك الأميرية	خارج النطاق	تجاري اداري	متنوع
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input checked="" type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input type="checkbox"/>					
اسم اقرب شارع تجاري			شارع الاندلس		

### وصف العقار و تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبني	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	رخام	خرساني
الجنوبية	الاستقبال	رخام	حوائط حامله
الشرقية	المدخل	رخام	مباني معدنيه
الغربية	الغرف	بورسلان	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 و المعايير الدولية للتقييم (IVSC) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم

١. أسلوب الدخل
٢. التكلفة

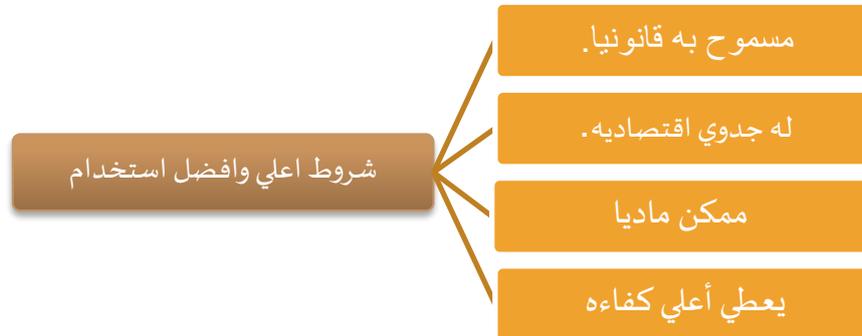


## ١- طريقة البيع المقارنة

### خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. 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 واشترطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييـم

### • مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار على طريق الاندلس
- يقع العقار على ٣ شوارع مما يعطي مـيزه بسهولة الوصول الـية
- 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

- 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 الايجار
- الملاءة المالية للمستأجرين
- مصروفات التشغيل والصيانة للعقار
- قلة الطلب على العقار موضوع التقييم لاسباب مختلفة

## المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

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



## تم الاخذ في الإعتبار العوامل التالية :-

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

## مما سبق نرى تقدير متر الارض بقيمة ١٣,٠٠٠ ريال /م/ ليصبح اجمالي قيمة الارض

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
٢٥٠٠	13,000 ريال/م	32,500,0000 ريال سعودي
<b>اثنان وثلاثون مليون وخمسمائة الف ريال سعودي</b>		

## ٢- 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 حصيله الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة و الغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

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

## تكلفة الإنشاء

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

بيان	المساحة /م	سعر المتر/ريال	الاجمالي قيمة المباني
مساحة المباني	8,643.75	1,500.00	١٢,٩٦٥,٦٢٥,٠٠
هامش الربح	25%		٣,٢٤١,٤٠٦,٢٥
اهلاك	50%		(٨,١٠٣,٥١٥,٦٣)
<b>اجمالي تكلفة المباني</b>			<b>8,103,515.63</b>

## اجمالي قيمة العقار ( اض وبناء ) بطريقة التكلفة (٢+١) :

قيمة الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
٣٢,٥٠٠,٠٠٠.00	٨,١٠٣,٥١٥	٤٠,٦٠٣,٥١٦
<b>اربعون مليون ستمائة وثلاثة الف خمسمائة وستة عشر ريال سعودي</b>		

### ٣- طريقة الرسملة المباشرة

البيان	صافي المساحة التجارية	سعر المتر التاجيري	اجمالي القيمة الايجارية
المعارض	١٧٢٥	٩٠٠	1,552,500
المكاتب	٥٦١٨	٦٠٠	3,370,800
إجمالي القيمة الايجارية المتوقعة			4,923,300
خسائر اشغار 20%			- 984,660
صافي الدخل			3,938,640
مصروفات صيانة وتشغيل 10%			- 393,864
صافي الدخل التشغيلي			3,544,776
معدل الرسملة			9%
إجمالي قيمة العقار			39,386,400
<u>فقط تسعة وثلاثون مليون ثلاثمائة وستة وثمانون الف واربعمئة ريالاً سعودياً لا غير</u>			

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

- حسب افادة العميل انه تم تأجير العقار لمدة ٤ سنوات بقيمة إجمالية ستة عشر مليون ومائتان الف ريال بواقع أربعة مليون وخمسون الف ريال سنوياً بمعدل خصم ٩%

القيمة الحالية للتدفقات النقدية			
العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	4,050,000.00 ريال	3,715,596 ريال
2020	2	4,050,000.00 ريال	3,408,804 ريال
2021	3	4,050,000.00 ريال	3,127,343 ريال
2022	4	4,050,000.00 ريال	2,869,122 ريال
		قيمة استرداد المبنى بعد ٤ سنوات بمعدل خصم ٩%	31,879,158 ريال
		القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية	45,000,000 ريال
<u>خمسة واربعون مليون ريال فقط لا غير</u>			

## 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 المريع و انعكاس ذلك على انشطة البيع والشراء

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة و لمنطقة العقار

بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية للعقار الكائن بمدينة جدة بحي الحمراء **مبنى تهامة**

تقدر بقيمة ( 40,603,515 ) ريال سعودي

( اربعون مليون وستمائة وثلاثة الف وخمسمائة وخمسة عشر ريالاً سعودياً لا غير )

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113



تقدير  
TAQDEER  
ص.ب. ٤٦٨٢٤٢ - ١٠١

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414



## صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

