

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

MEFIC | هيفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/01/13

تاريخ المعاينة : 2020/12/31

محتويات التقرير

اولا : التكلفة

ثانيا: المتطلبات العامة لتقرير التقييم

ثالثا : التنفيذ

رابعا : حالة الملكية والعقود

خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا : توفيق النتائج النهائية

تاريخ اعداد التقرير : 2021/01/13

تقرير رقم : 201200290

تقرير تقييم عقاري
فندق درنف اجياد

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف اجياد بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/12/28م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلي التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. قد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسملة الدخل والتكلفة وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

فندق درنف اجياد

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق درنف اجياد الكائن على قطعتي الارض رقم 32+31 مخطط رقم 18/8/1 بحي ريع يخش بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (112,293,715) ريال سعودي (مائة واثنى عشر مليون مائتان ثلاثة وتسعون الف سبعمائة وخمسة عشر ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ب. ٤٦٨٢٥٢ - ١٠٠

ثانياً / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

أ- هوية المقيم ووضعه 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

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

ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

ت- تحديد العقار موضوع التقييم

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

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- اساس القيمة المستخدمة

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

- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.

ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2021/01/13 م

خ- نطاق البحث

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

د- طبيعة ومصدر المعلومات

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

ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

ر- نوع التقرير الذي تم إعداده

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

ز- القيود على الاستخدام أو النشر أو التوزيع

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

س- تقرير التقييم

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

ش- أساليب طريقة التقييم

- أسلوب التكلفة واسلوب الدخل

ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

ض- الاستدلال على الموقع

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

ط- صلاحية التقرير

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

ثالثا / التنفيذ

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

رابعا : حالة الملكية والعقود

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

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

صورة من صك الملكية



التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٣٢.١١٤.٠٩٧٨٩	مرهون		٢٣٨٩٥.١٤
المدينة	الحي	الرقم	المخطط
مكة المكرمة	ربيع بخش بإحياء	٧٨٨	٧٨٨
أرقام القطع	٣١		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****١٦٦١	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠%	

صوره رخصه البناء للقطعة 31

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية المسفلة الفرعية

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

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

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

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

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

الأبعاد م/م	الحدود	إرتداد(م)	البروز
شمال 23.610	شارع عرض 15.00 متر (طريق مخطط)	0	0
شرق 37.000	أرض لعشاء جديلة	0	0
جنوب 27.500	أرض لعشاء جديلة	0	0
غرب 33.470	قطعة رقم 23 حوش بعلى أجزاء مهذبة	0	0

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

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

ملاحظات :

الملاك : فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

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

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

تاريخ الطابعة : 10:11:12 - 1437/2/18

• صورته رخصه البناء للقطعه 32

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية المسفلة الفرعية

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

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

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

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربح بحس / 174

الأبعاد / م/ط	الحدود	إرتداد (م)	الهرمز
شمال 26.000	شارع عرض 16.00 متر غير سفل	0	0
شرق 33.470	قطعة رقم 31 أرض فعاء خيرية	0	0
جنوب 25.500	جبل	0	0
غرب 35.060	قطعة رقم 33 أرض فعاء مستغرة	0	0

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

ملاحظات :

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

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

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

المهندس المختص
مدير ادارة الرخص أ رئيس البلدية

تاريخ الطاعة : 1437/2/18 - 10:11:56

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

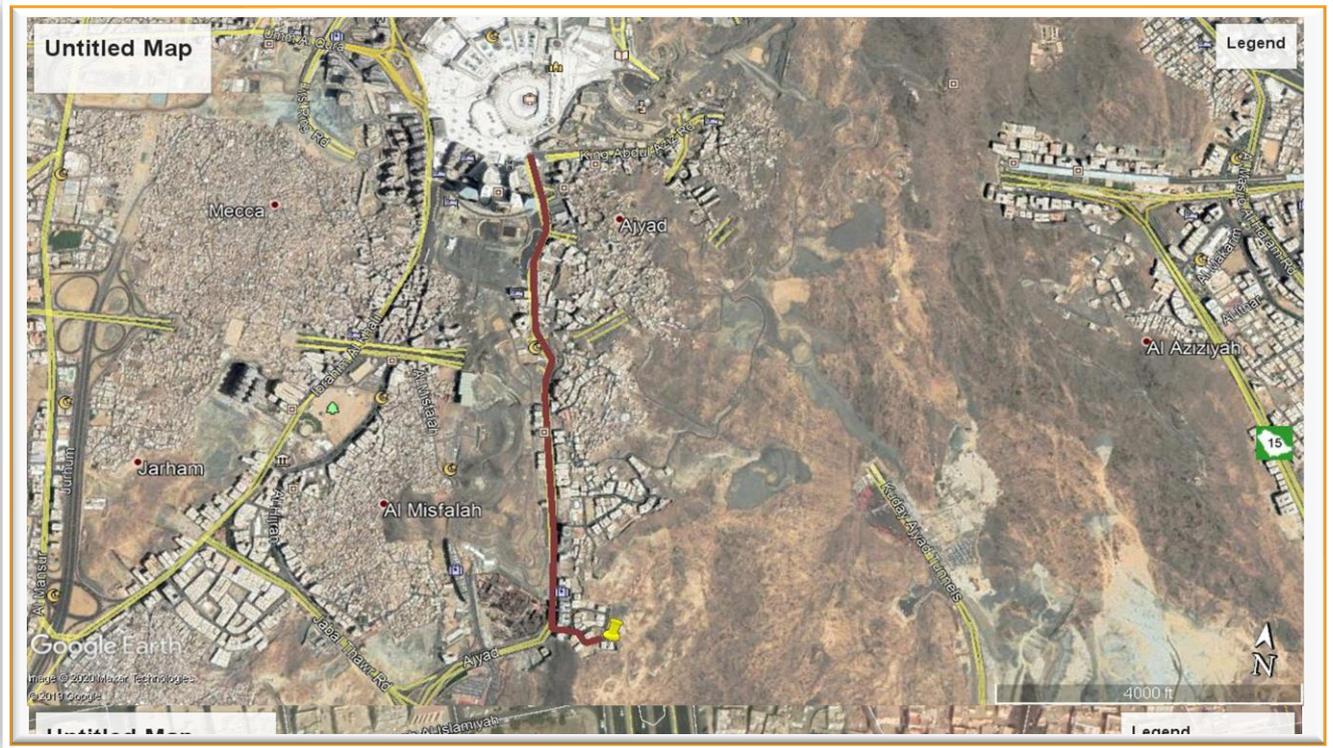
الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	مكة المكرمة	شمالا	شارع 15م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	هاتف <input checked="" type="checkbox"/>
الحي	ربع بخش	جنوباً	جبل	<input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

وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

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

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة العاصمة المقدسة



سادساً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

• تطبيقات تحليل السوق

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

طرق التقييم

اسلوب الدخل

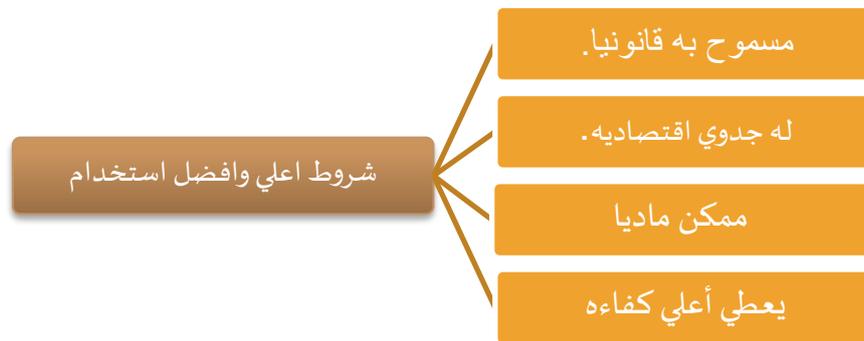
اسلوب التكلفة

1- طريقة البيع المقارنة

خطوات تحليل السوق

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

تحليل أفضل وأعلى استخدام



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

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

• مميزات العقار موضوع التقييم

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

• عيوب العقار موضوع التقييم

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

المخاطر المتعلقة بالعقار محل التثمين

• المخاطر العامة

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

• مخاطر عدم الأشغال

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

- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل ، نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد-19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية في إيقاف العمرة وغيرها من إجراءات خلال الفترة الماضية لفترة التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.
- حسب اعلان الشركة فان انتهاء العقد مع المستثمر سيكون بتاريخ 2020/9/27
- ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

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



تم الاخذ في الإعتبارالعوامل التالية :-

- مساحة الوحدات المقارنة بالخصم و الإضافة مع مراعاة أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الصغيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم.
- يتم التقييم كصفقة واحدة بالنسبة للأرض موضوع التقييم مع مراعاة ذلك مع الاراضي المقارنة حسب المساحة و حسب رغبة المشتري.

- على ضوء دراسة أسعار السوق الحالية في ظل التغيرات الراهنة لسوق العقارات و في ظل تحقيق مبدأ أعلى و أفضل استخدام للعقار لموضوع التقييم مع مراعاة نوعية الاستخدام الحالي لكلا من العقار موضوع التقييم و العقارات المقارنة و وجود ندرة للأراضي بالمنطقة و تحقيقاً لمبدأ أعلى و أفضل استخدام.

مما سبق نرى تقدير متر الأرض بقيمة 28,000 ريال /م² ليصبح اجمالي قيمة الارض

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
1780.96	25,000 ريال/م ²	44,524,000 ريال سعودي
اربعة واربعون مليون خمسمائة اربعة وعشرون الف ريال سعودي		

2- طريقة التكلفة

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

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

تكلفة الإنشاء

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

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

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

الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
88,407,138	43,883,138	44,524,000
ثمانية وثمانون مليون اربعمائة وسبعة الف مائة ثمانية وثلاثون ريال سعودي		

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

- تم افتراض الدخل على اساس عودة تشغيل الفندق واحتساب القيمة بناء على قاعدة البيانات المتوفرة لدينا قبل جائحة فايروس كورونا وتم عمل دراسة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة وذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة والمناطق الاخرى والتي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية التالي:
- سعر ايجار الغرفة اليومي في الايام العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج) يتراوح من 100 ريال إلى 140 ريال
- اسعار الحجاج في المنطقة تتراوح من 4800 ريال إلى 5200 ريال للحاج علما بأن عدد الحجاج 1010 حاج

الفترة خلال العام	عدد الغرف	عدد الايام	الايجار اليومي	اجمالي الدخل	نسبة الاشغال	اجمالي الايراد السنوي المتوقع
الايام العادية	214	305	100	6,527,000.00	40%	3,916,200.00
العشرين الاولى من رمضان	214	20	300	1,284,000.00	15%	1,091,400.00
العشر الاواخر من رمضان	214	10	400	856,000.00	15%	727,600.00
موسم الحج	1010	4500	4500	4545000	10%	4,090,500.00
9,825,700.00						
اجمالي الدخل الفعال						
مصرفات التشغيل						
20%						
1,965,140.00						
اجمالي الدخل التشغيلي المتوقع						
معدل الرسملة						
7%						
7,860,560.00						
اجمالي قيمة العقار باستخدام أسلوب الرسملة المباشرة						
112,293,715						
مائة واثني عشر مليون مائتان ثلاثة وتسعون الف سبعمائة وخمسة عشر ريال سعودي						

سابعاً: توفيق النتائج النهائية

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

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

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

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

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

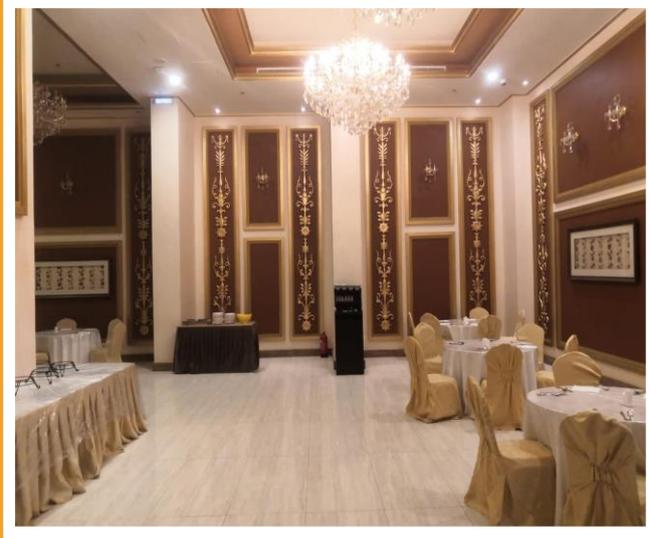
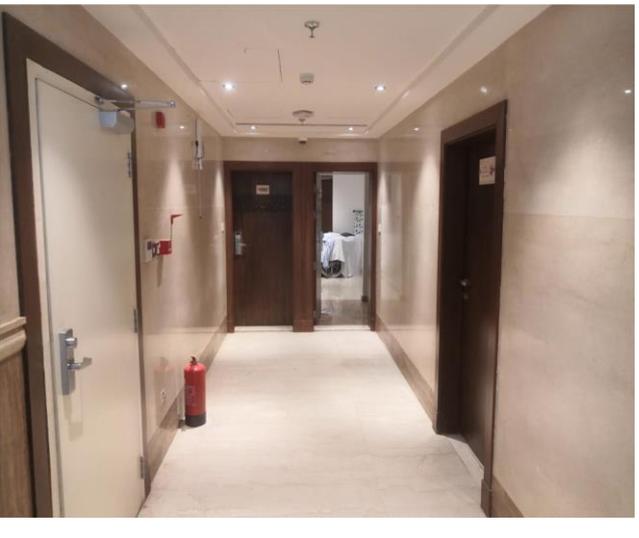
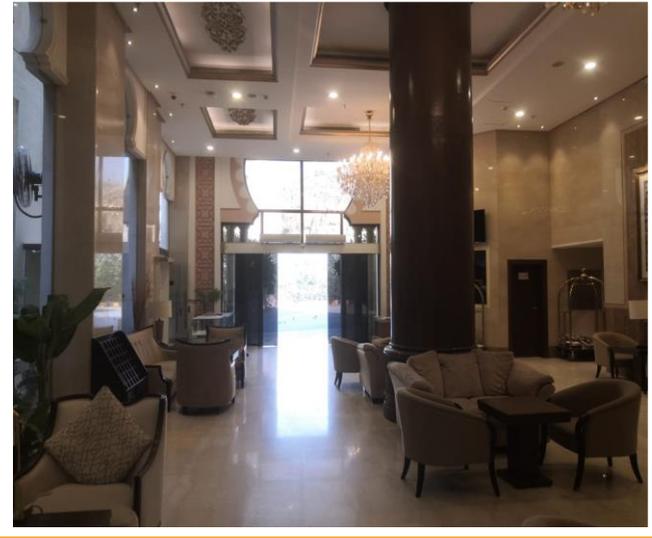
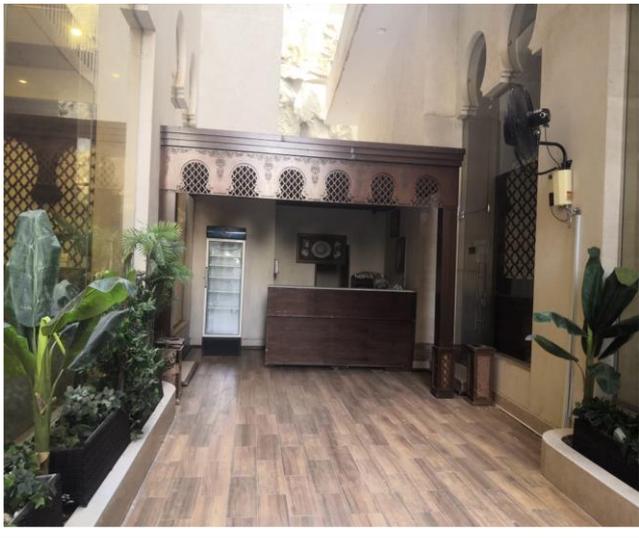
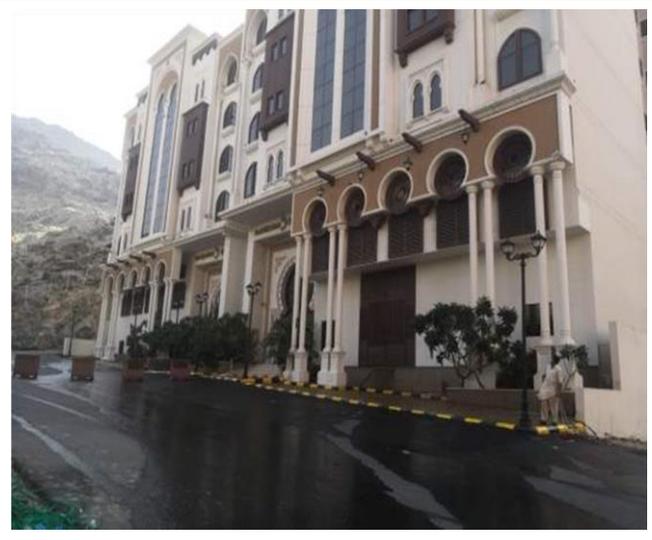
مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ت: ٤٦٨٢٤٢ - ١٠١

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

