

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

MEFIC | هيفك  
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/01/13

تاريخ المعاينة : 2020/12/29

## محتويات التقرير

اولا : التكلفة

ثانيا: المتطلبات العامة لتقرير التقييم

ثالثا : التنفيذ

رابعا : حالة الملكية والعقود

خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا : توفيق النتائج النهائية

تاريخ التقييم : 2021/01/13

تقرير رقم : 201200291

## تقرير تقييم عقاري فندق درنف كدي

### اولا / التكلفة

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

### فندق درنف كدي

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة  
ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية  
**لفندق درنف كدي الكائن على قطعة الارض رقم 16 مخطط رقم 52/7/1 بجي مخطط  
البيدر بكدي بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (52,747,428.00) ريال سعودي  
(اثنان وخمسون مليون سبعمائة سبعة واربعون الف اربعمائة ثمانية وعشرون ريال سعودي)**

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد اول رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
ص.ت: ٤٦٨٢٥٢-١٠

## 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

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

### ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

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

### ت- تحديد العقار موضوع التقييم

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

### ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

### ج- اساس القيمة المستخدمة

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

- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.
- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.
- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحه من أي طرف.

### ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2021/01/13 م

### خ- نطاق البحث

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

### د- طبيعة ومصدر المعلومات

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

### ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

### ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

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

### ز- القيود على الاستخدام أو النشر أو التوزيع

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

### س- تقرير التقييم

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

### ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة واسلوب الدخل

### ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

### ض- الاستدلال على الموقع

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

### ط- صلاحية التقرير

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

### ثالثا/ التنفيذ

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

### رابعا: حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة مكة المكرمة					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	520108013762	1440/1/15	52/7/1	16	750 م

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

- تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 332010300025 الصادر من امانة مكة المكرمة إدارة رخص المباني
- تتكون من 4 أدوار قبو + دور تسوية + دور ارضي + ميزانين + دور خدمات + ودور مواقف وعدد 6 أدوار متكررة ودور أخير (المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل )

• صورة من صك الملكية

**وَدَارَةُ الْعَدْلِ**  
كاتب العدل الأهل بالمكة المكرمة

**صك رهن وتملك عقار**

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

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

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

المالوك لـ / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٤٧٩-٣٢٠١١٠٠٠ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ٥٤-١٠١٠٠٠٠ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ/ مبلغ خمسة وعشرون مليون و أربعمائة واثنان وسبعون ألف و مئتان وثلاثة وسبعون ريال

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

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

أحمد بن عبدالله بن عطيه الزهراني

كاتب العدل

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مستقلة نظمت بمعدنة ٣١٦١٨٨

نموذج رقم (١٠٠٣-١٢) من صفحة ١

• التحقق من الصكوك العقارية

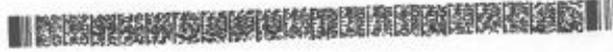
خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٥٢٠١٨٠٣٧٦٢	مرهون	سكني	٢٣٥٠ م <sup>٢</sup>
		الحي	المخطط
		مخطط البدر بكدي	١٧/٥٢
		أرقام القطع	
		١٦	
		الملاك	
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
١٦٦١٠٠٠٠٠٠٠٠	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠٠%	

• صوره رخصه البناء

أصل  
رقم الطلب الإلكتروني: 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:	رقم المهندسون استشاريون:	تاريخ الرخصة:
اسم الشارع:	130	صقر مهندسون استشاريون	1404/06/05
الموقع: 1/7/52			
مقياس الرسم: 06			
محيط الأسيوار: 60.00	مساحة الأرض: 750		
كمية مخلفات العزل المطلوب تسليمها للعمري بالفن: 32.6424			

ملاحظات:

العلاك: فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1021139876  
عبدالمحسن بن صالح بن محمد العبدالقادر رقم البطاقة الشخصية: 1037059662

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

## خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

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

### وصف العقار موضوع التقييم

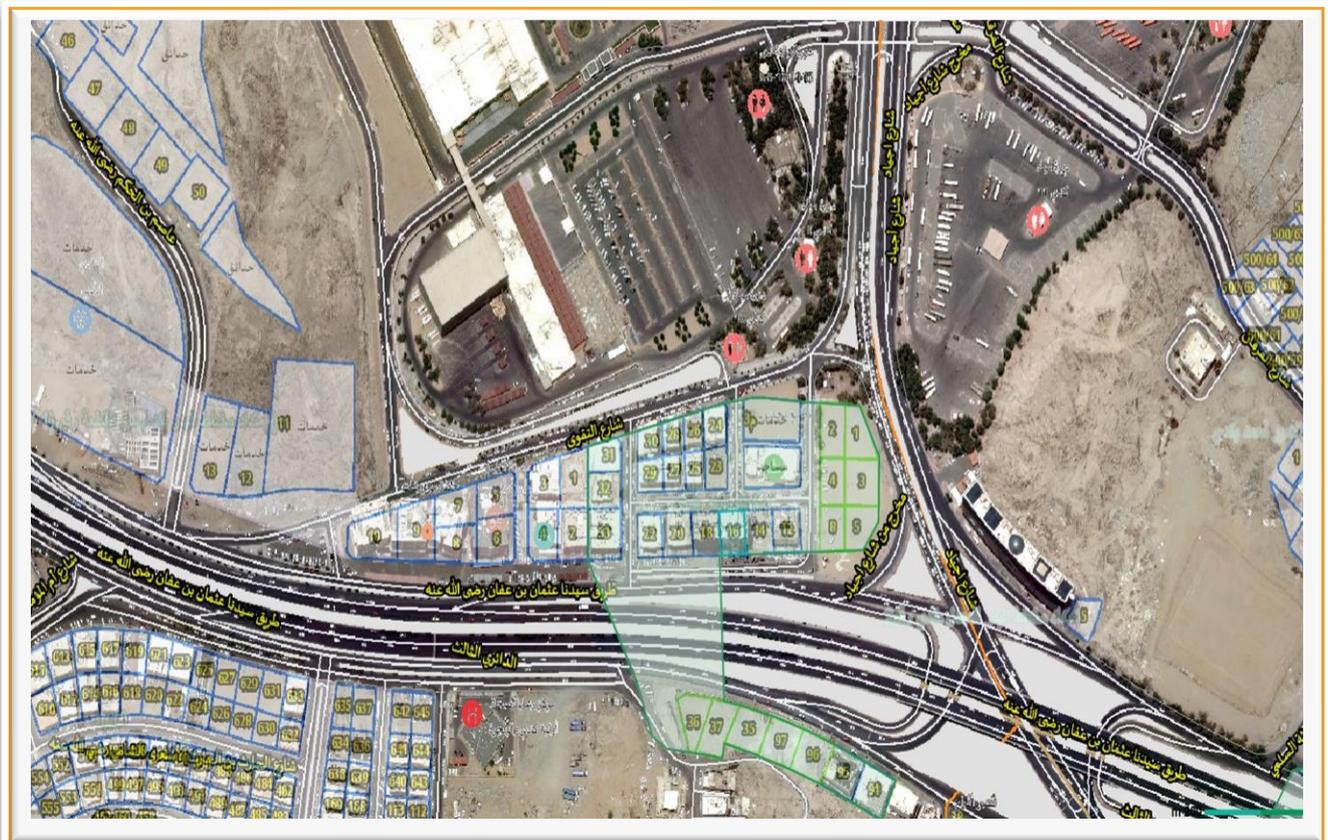
- العقار عباره عن فندق درنف كدي كائن على قطعه رقم 16 مخطط 52/7/1 الواقع بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة على الطريق الدائري الثالث أحد المحاور الرئيسية في مكة وموقعة بالقرب من مصنع الملك عبدالله لتعبئة مياه زمزم ومواقف الباصات المؤدية للحرم
- يتميز الفندق بقربه من الحرم المكي الشريف حيث يبعد بمسافة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

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

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة العاصمة المقدسة



## سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

### • تطبيقات تحليل السوق

○ تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم

○ تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.

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

يعتمد على طرق التقييم

1. أسلوب الدخل

2. أسلوب التكلفة

### طرق التقييم

اسلوب الدخل

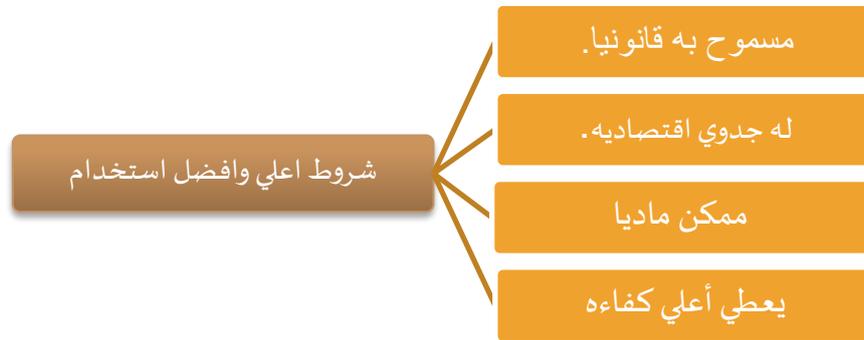
اسلوب التكلفة

## 1- طريقة البيوع المقارنة

### خطوات تحليل السوق

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

### تحليل أفضل وأعلى استخدام



## العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

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

رقم الترخيص: ٤١٠٠٣١٤١	المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia	الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني Saudi Commission for Tourism & National Heritage
تاريخ الإصدار: ١٤٣٨/٠٤/٢٤ هـ		
تاريخ الانتهاء: ١٤٤١/٠٤/٢٤ هـ		
<b>ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق الإيواء السياحي</b> TOURISM ACCOMMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION		
فندق HOTEL		
Trade Name: Drnef Kudai	الاسم التجاري: درنف كدي	
Owner's Name: Fahad Ibrahim Saad Al Mussa	اسم المالك: فهد ابراهيم سعد الموسى	
Operator's Name: Fahad Ibrahim Saad Al Mussa	اسم المشغل: فهد ابراهيم سعد الموسى	
العنوان:		
رقم المبنى: مكة المكرمة	الشارع: الدائري الثالث	الحي: كدي
صندوق البريد: ٥٠٨٨٤	الرمز البريدي: ٢١٩٥٥	الرمز الإضافي: ١٢٥٣٧١٣٤
هاتف: ١٢٥٣٧١٣٤	البريد الإلكتروني: Fism2000@gmail.com	
تمند بهذا الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني المنشأة الموضحة أعلاه رخصة تشغيل وتصنيف لمزاولة نشاط مرافق الإيواء السياحي		
د. فيصل محمد عبدالله الشريف		
مدير عام فرع الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني بالخاصة المقدسة		
الختم		

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

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

### • مميزات العقار موضوع التقييم

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

### • عيوب العقار موضوع التقييم

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

## المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم

### المخاطر العامة

- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر 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.
- بالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.
- يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلباً على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

### مخاطر عدم الأشغال

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

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



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

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

## مما سبق نرى تقدير متر الارض بقيمة 30,000 ريال /م<sup>2</sup> ليصبح اجمالي قيمة الارض

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
750	30,000 ريال/م <sup>2</sup>	22,250,000 ريال سعودي
<b>اثنان وعشرون مليون مائتان وخمسون الف ريال سعودي</b>		

## 2- طريقة التكلفة

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

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

## تكلفة الإنشاء

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

بيان	المساحة /م	سعرالمتر/ريال	الاجمالي قيمة المباني
القبو	1,406.44	2,700	3,797,388.00
دورالتسوية	311.64	4,200	1,308,888.00
الدورالارضي	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
أدوارمتكررة	2,363.40	4,200	9,926,280.00
دوراخير	54.63	4,200	229,446.00
<b>أجمالي المباني</b>			<b>22,611,876.00</b>
هامش الربح	30%		6,783,562.80
اهلاك	12%		3,527,452.66
<b>اجمالي تكلفة المباني</b>			<b>25,867,986</b>
<b>خمسة وعشرون مليون ثمانمائة سبعة وستون الف تسعمائة ستة وثمانون ريال سعودي</b>			

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

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

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

- تم افتراض الدخل على اساس عودة تشغيل الفندق واحتساب القيمة بناء على قاعدة 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 :
- سعرايجار الغرفة اليومي في الايام العادية خارج الموسم ( رمضان وفترة الحج ) يتراوح من 100 ريال إلى 150 ريال
  - اسعار الحجاج في المنطقة تتراوح من 4000 ريال إلى 5000 ريال للحاج علما بأن عدد الحجاج 410 حاج

تقسيم الفترات خلال العام	عدد الغرف	عدد الايام	الايجار اليومي	اجمالي الدخل	نسبة الاشغار	اجمالي الايراد السنوي المتوقع
الايام العادية	86	305	100	2,623,000.00	40%	1,573,800.00
العشرين الاولى من رمضان	86	20	300	516,000.00	10%	464,400.00
العشر الاواخر من رمضان	86	10	300	258,000.00	10%	232,200.00
موسم الحج	410		4500	1,845,000.00	-	1,845,000.00
القاعات						500,000
<b>اجمالي الدخل الفعال</b>						
مصرفات التشغيل						
<b>923,080.00</b> %20						
<b>3,692,320.00</b>						
صافي الدخل التشغيلي المتوقع						
معدل رسملة الدخل						
7.00%						
<b>52,747,428.00</b>						
<b>اجمالي قيمة العقار باستخدام اسلوب الرسملة المباشرة</b>						
<b>اثنان وخمسون مليون سبعمائة سبعة واربعون الف اربعمائة ثمانية وعشرون ريال سعودي</b>						

## سابعاً: توفيق النتائج النهائية

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

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

لفندق درنف كدي الكائن على قطعة الارض رقم 16 مخطط رقم 52/7/1 بجي مخطط البدر بكدي  
بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (52,747,428.00) ريال سعودي

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

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد اول رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
ص.ت. ٤٦٨٢٥٢ - ١٠١٠٤٦٨٢٥٢

صور العقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

