

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

الرقم: ٥٧٠١٨٠١٣٧٦٢  
التاريخ: ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

وزارة العدل

**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 ١٠١٠٤٥١٦٦١ 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

مصلحة تظلم عمدة - ٧١٣١٨٨  
( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )  
نموذج رقم (١٢-١٠٣-١) من ١ نسخة

• التحقق من الصكوك العقارية

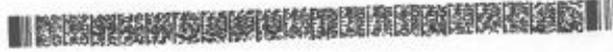
خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٥٢٠١٨٠١٣٧٦٢	مرهون	سكني	٢٣٥٠
المدينة	الحي		المخطط
مكة المكرمة	مخطط البدر بكدي		١٧/٥٢
	أرقام القطع		
	١٦		
	الملاك		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****١٦٦١	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠%	

• صوره رخصه البناء

أصل  
رقم الطلب 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 المخطط:	تاريخ الرخصة:
1404/06/05	130	1404/06/05	1404/06/05

صقر مهديسون استشاريون

ملاحظات:

الملاك: 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](http://www.Holymakkah.gov.sa) وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها.

## خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

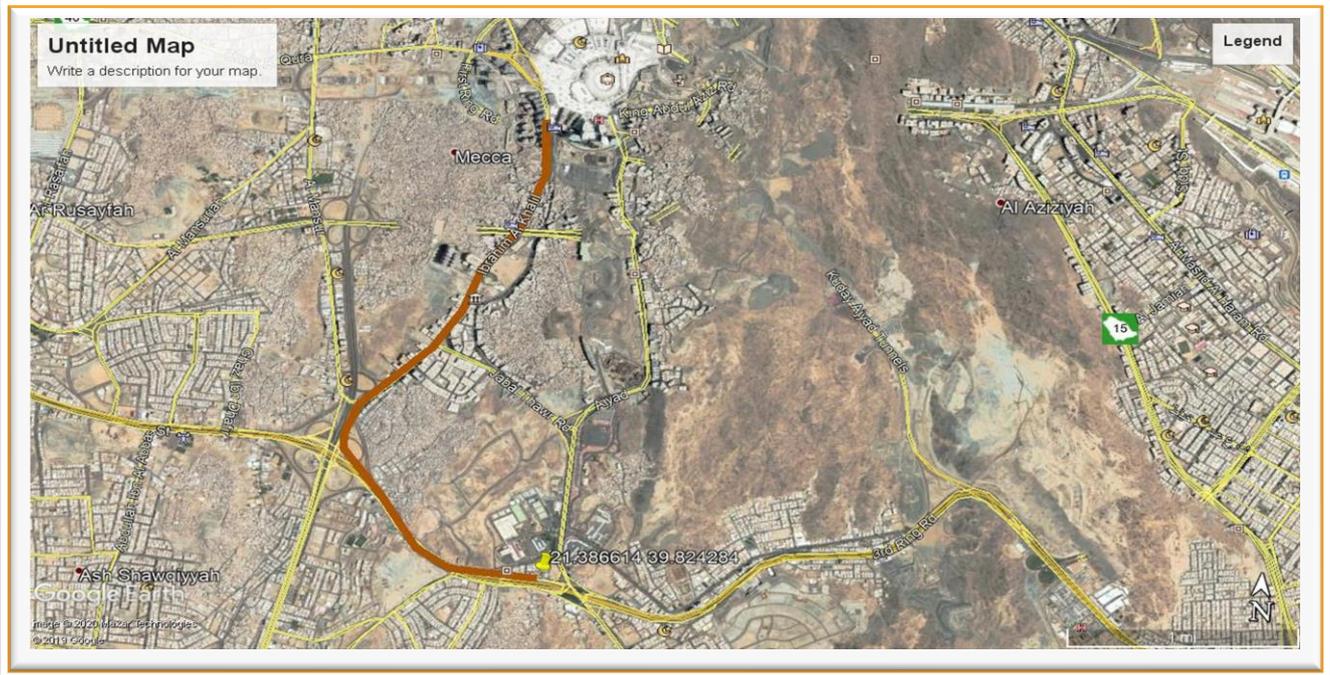
الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	شمالا	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف
الحي	جنوبا	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه
المخطط	شرقا	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء
القطعة	غربا	خارج النطاق	فندق	متنوع	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/>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

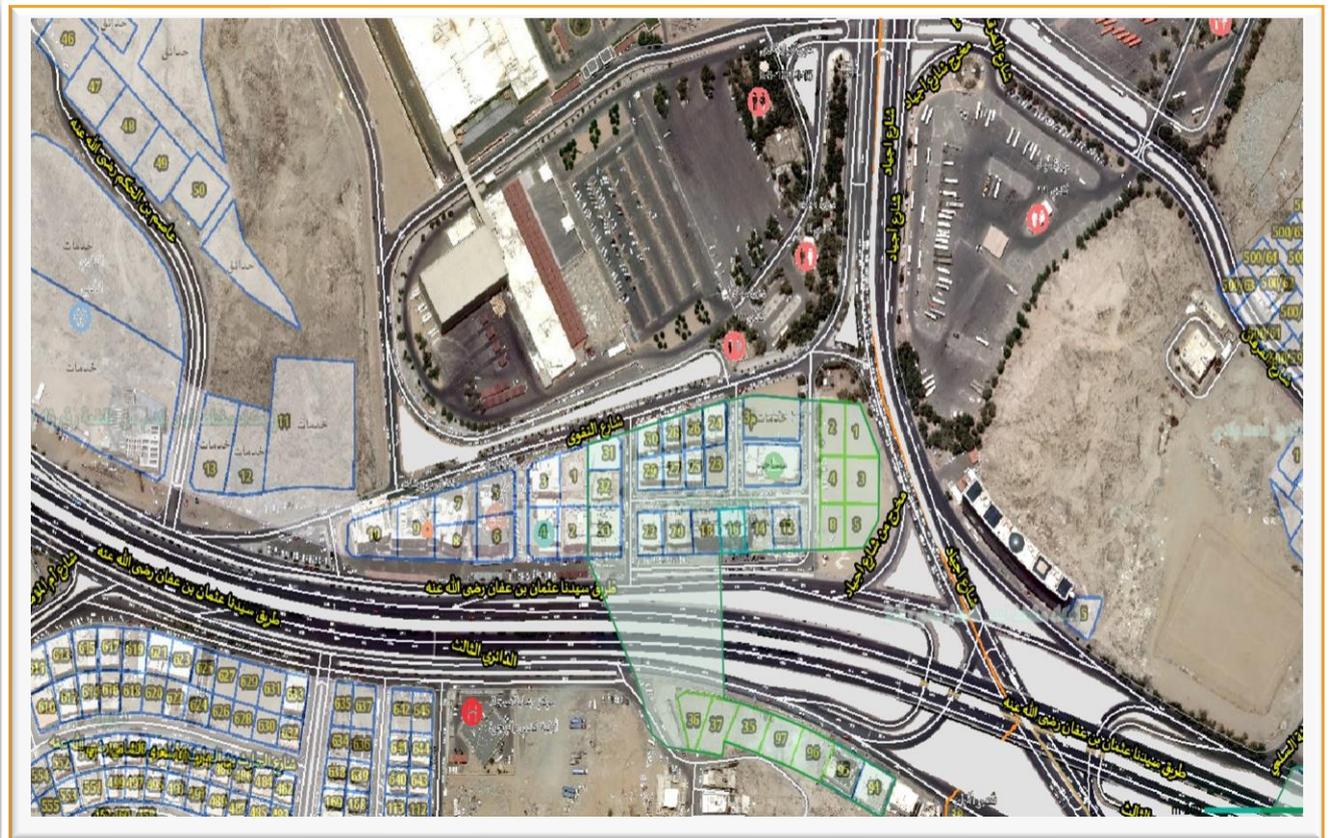
- العقار عباره عن فندق درنف كدي كائن على قطعه رقم ١٦ مخطط ٥٢/٧/١ الواقع بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة على الطريق الدائري الثالث أحد المحاور الرئيسية في مكة وموقعة بالقرب من مصنع الملك عبدالله لتعبئة مياه زمزم ومواقف الباصات المؤدية للحرم
- يتميز الفندق بقربه من الحرم المكي الشريف حيث يبعد بمسافة 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

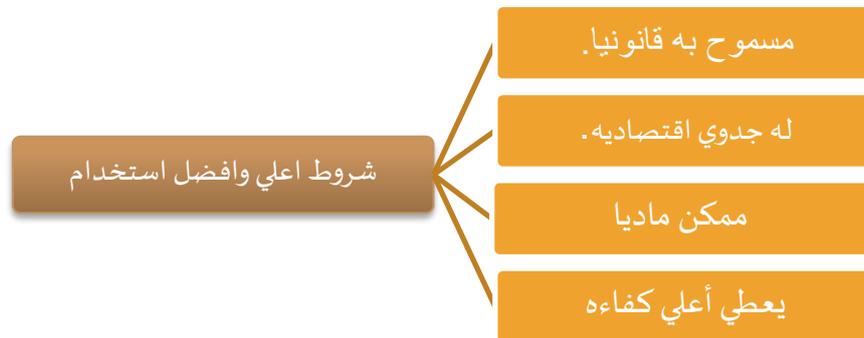
التكلفة

## 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 المصرح 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: ٠١٢٥٣٢٧١٣٤  
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 لتقييم

### • 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
الدور الارضي	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

