

تقرير تقييم عقاري تفصيلي  
لفندق درنفاجيا بحى ريع بخش بمدينة مكة المكرمة

MEFIC | ميفك  
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/12/31

تاريخ المعاينة : 2021/12/27

رمز

## محتويات التقرير

اولا: التكلفة

ثانيا: نطاق العمل (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 اصدار التقرير : 2022/02/27

رقم التقرير: 211200106

## تقرير تقييم عقاري تفصيلي فندق درنف اجياد

### اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف اجياد بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/12/27م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2022) 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 إلى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسمة الدخل والتكلفة 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، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (Covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

### فندق درنف اجياد

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق درنف أجياد الكائن على قطعتي الارض رقم 31+32 مخطط رقم 18/8/1 بحى ريع بخش بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (93,760,000) ريال سعودي

(ثلاثة وتسعون مليون وسبعمائة وستون ألف ريال سعودي)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد

تقدير  
Taqdeer

س . ت . 1010468253

## ثانيا / نطاق العمل المتطلبات العامة لتقرير التقييم

### أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

جميع التحليلات والآراء والاستنتاجات تعبر وبكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سرري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه

### ب- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1437/03/30 هـ	1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت) فرع العقار
1438/4/24 هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله ال حمد	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت) فرع العقار

### ت- 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 للاستثمار المالي	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

### ث- تحديد العقار موضوع التقييم

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

### ج- الغرض من التقييم

تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

### ح- اساس القيمة المستخدمة

القيمة السوقية: - 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 مبنى على أسس وهي:-

- البائع والمشتري متحمسان (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) لإتمام الصفقة
- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغييرات 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.
- المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

### خ- تاريخ التقييم

تم التقرير بتاريخ 2021/02/10 م

### د- نطاق البحث

- اشتملت مهمة التقييم التي تم اجرائها على ما يلي: -
- معاينة عينية (بصرية) لداخل العقار وخارجه، قياس العقار للتأكد من المساحات الداخلية والخارجية، الاطلاع على الحي والعقارات المحيطة والمشاريع العقارية القائمة والقادمة، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار

### ذ- 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 وزارة العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات واستفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطورها، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته، استفسارات المقاولين ومدراء المرافق
- اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا: -
- نسخة من صك الملكية ورخصة البناء والمستكشف الجغرافي للموقع

### ر- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- العقار مغلق وقت المعاينة نظرا لعدم وجود معتمرين بسبب فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) وفقا للإجراءات الاحترازية مع الاخذ في الاعتبار أن في الوقت الراهن الدولة تسعى الى فتح القيود الاحترازية قليلا وخصوصا بعد الاجراءات الحديثة بالنسبة للأفراد الذين تم تطعيمهم بلقاح كورونا او القادمين الى المملكة وتم لقاح بالجرعتين ممكن انها ستؤدي الى انفراجه قريبا بأذن الله وسيبدأ العودة الى الحياة الطبيعية في الاجل القريب مما له أثر ايجابي بعودة الحياة الطبيعية كالسابق وعلية فأن القيمة الواردة بالتقرير بافتراض تشغيل الفندق وتجديد الترخيص وتصريح الحج
- تم افتراض انه لا يوجد اي معوقات قانونية لتجديد ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق إيواء سياحي وتجديد تصريح الحج للأعوام القادمة
- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا.
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.

تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته.  
لا توجد أعباء مالية أو ديون على العقار

### ز- نوع التقرير الذي تم أعداده

التقرير تفصيلي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه.

### س- الامتثال للمعايير (المعايير المتبعة)

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

### ش- أساليب 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 ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

### ظ- حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

### ثالثا / التنفيذ

<b>إعداد التقرير</b>
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وف قا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2022)
<b>خصائص الملكية</b>
القيمة السوقية المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
<b>معاينة الأصل</b>
العقار موضوع التقييم عبارة عن <b>فندق درنف اجياد</b>
<b>تحليل البيانات</b>
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار, بيانات وزارة العدل, العقارات المقارنة.
<b>جمع البيانات</b>
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة مكة المكرمة
<b>طرق التقييم العقاري</b>
تم استخدام طريقة المقارنات وطريقة الاحلال وطريقة التدفقات النقدية المخصومة
<b>تقدير القيمة</b>
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار.

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

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



المملكة العربية السعودية  
 وزارة العدل  
 كتابة العدل الإقليمي مكة المكرمة

الرقم: ٣٢٠١٤٠٠٩٧٨٩  
 التاريخ: ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

**صك رهن وتملك عقار**

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

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

شمالاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٢٣,٦١) ثلاثة و عشرون متر و واحد و ستون سنتمتر

جنوباً: جيل بطول: (٢٧,٥) سبعة و عشرون متر و خمسون سنتمتر

شرقاً: جيل بطول: (٣٧) سبعة و ثلاثون متر

غرباً: القطعة رقم ٣٢ بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتمتر


ومساحتها: (٨٩٥,١٤) ثمانمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و أربعة عشر سنتمتر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٩ في ٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمناً لوفائه بـ / ثمانية وعشرون مليون ومائة وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال

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

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ.

وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

  
 كاتب العدل  
 عباد الرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

الختم الرسمي



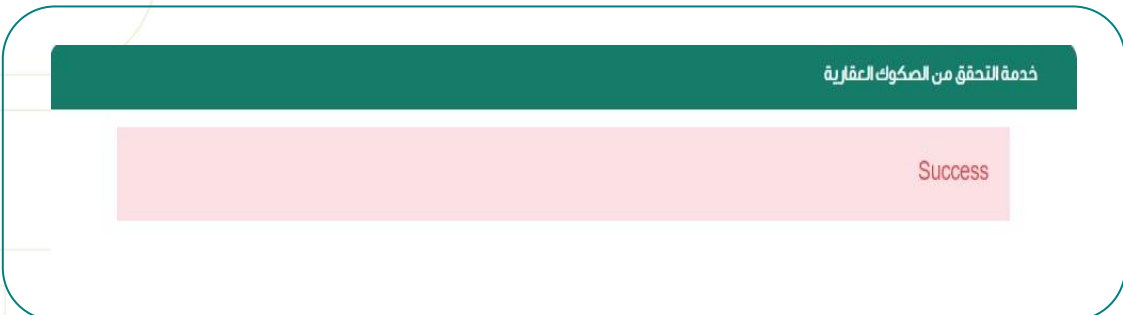
• صورة من صك الملكية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٣٢.١١٤.٠٩٧٨٩	مرهون		٢٣٨٩٥.١٤
المدينة	الحي	المخطط	أرقام القطع
مكة المكرمة	ريج يخش باجباد	٧٨٨٨	٣١
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	الملاك
*****٦٦١	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠٠%	

صورة من صك الملكية



التحقق من الصكوك العقارية



صوره رخصه البناء للقطعة 31

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية المسفلة الفرعية

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

تصريح تسوية وضع  
تاريخ تسوية الوضع :

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

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

تاريخها : 1421/02/11  
تاريخه : 1433/11/22  
تاريخه : 01/03/1423

مصدرها : الرياض  
رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربح بخش / 174  
الحس : حن النوارية

البلدية : بلدية المسفلة الفرعية

الأبعاد / م/ط	الحدود	إرتداد (م)	الهبوز
23.610	شارع عرض 15.00 متر (غير ممتد)	0	0
37.000	أرض لعلاء جارية	0	0
27.500	أرض لعلاء جارية	0	0
33.470	قطعة رقم 23 حوش بعض أجزاء مهدمة	0	0

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدوم	1	1	583.43	هدوم
دور تسوية	1	1	549.16	سكني + استهلاك
دور أرضي	1	1	576.93	سكني
أدوار مذكورة	4	4	2633.8	سكني
مبانيات	1	1	281.73	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	41.48	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	598.4	خزانات
الإجمالي			5244.350	

المعنوان :  
إسم الشارع :  
مقياس الرسم : 5000  
محيط الأسوار : 88.96 م/ط  
مساحة الأرض : 895.14087  
نوع البناء : تمسح  
كثافة مخلفات المبنى المطلوب تسليمها للرمس بالطن : 26.6532

ملاحظات :

التملأ : فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

لتأكيد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإستراطات 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 تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بها.

المهندس المختص	مدير إدارة الرخص ورئيس البلدية شازي بن عبيد الخالق عبيد الخريفي
----------------	--

تاريخ الطابعة : 10:11:12 - 1437/2/18

صوره رخصه البناء للقطعة 32

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية المسفلة الفرعية

تصريح تسوية وضع  
تاريخ تسوية الوضع :

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

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربح بحسب / 174 الحسب : حسب النوازية

الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد(م)	الارتفاع	الاتجاه
26,000	شارع عرض 16.00 متر غير منقذ	0	0	شمال
33,470	قطعة رقم 31 أرض فعاء حثينة	0	0	شرق
25,500	جبل	0	0	جنوب
35,060	قطعة رقم 33 أرض فعاء مسحتورة	0	8	غرب

مكونات البناء	عدد الأتوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البيروم	1	1	582.18	بيروم
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أتوار متكررة	4	4	2591.96	سكني
ميهنات	1	1	235.14	سكني
بيتا درج + مساعد	1	1	44.82	بيت درج + مساعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
الإجمالي			6157.300	

التعليق :  
إسم الشارع :  
مقياس الرسم : 5000  
محيط الأتوار : 88.83 م/ط  
مساحة الأرض :  
نوع البناء : مسلح  
كمية نظلمات العنبر المطلوب تسليمها للرسم 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 والإشرافات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة : [www.Holymakkeh.gov.sa](http://www.Holymakkeh.gov.sa) وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشويرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

المهندس المختص :  
مدير ادارة الرخص أ. رئيس البلدية

تاريخ الطابع : 1437/2/18 - 10:11:56

## خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم: -

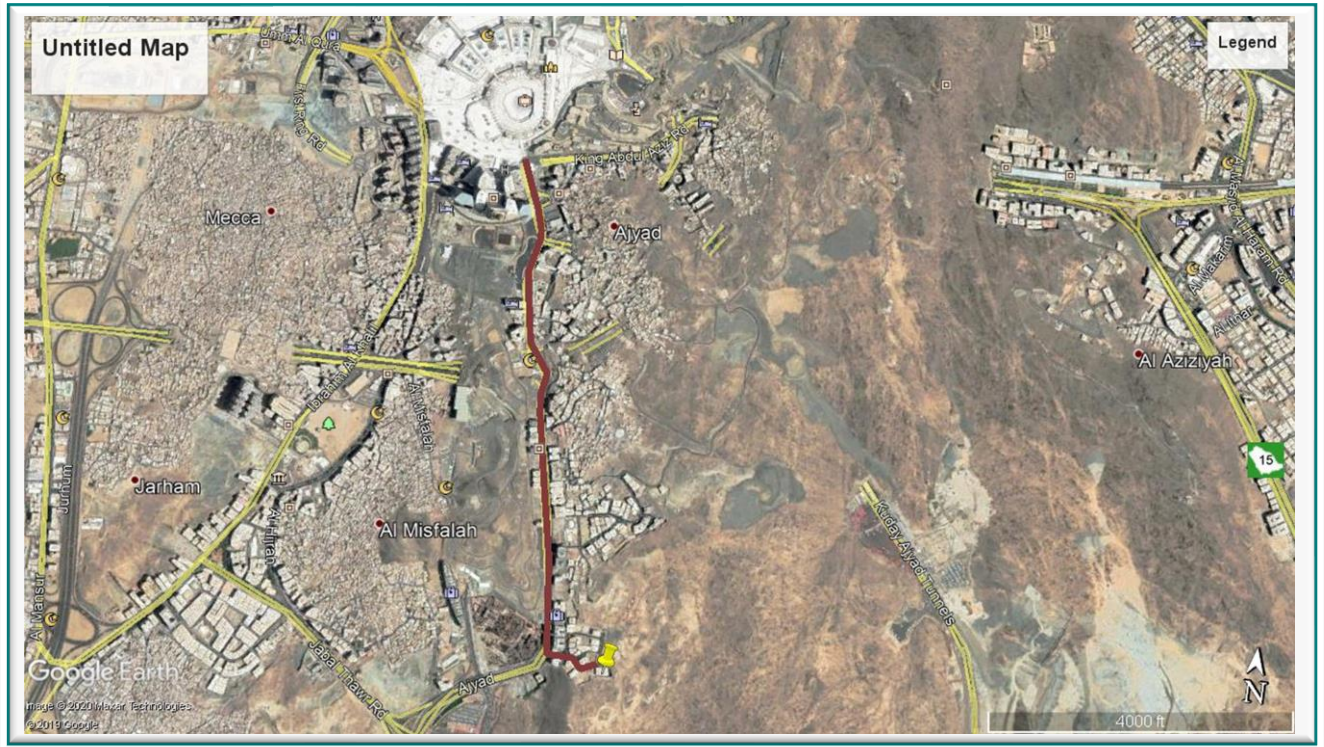
الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	شمالا	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف
الحي	جنوبا	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه
المخطط	شرقا	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء
القطعة	غربا	خارج النطاق	فندق	متنوع	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني حاله المبني <input type="checkbox"/> رديء <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز					
اسم اقرب شارع تجاري			شارع اجياد		

### وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

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

## صوره جوية من موقع العقار



## مخططات امانة العاصمة المقدسة



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

**تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة**

المملكة العربية السعودية  
وزارة السياحة  
إدارة منطقة مكة المكرمة  
الإدارة العامة للمرور  
إدارة اسكان الحجاج

رقم التصريح: ١٤٣٨.٧.٢٦  
التاريخ: ١٤٣٨.٥.٢٦

يسمح للمالك: **فهد إبراهيم سعد الموسى**

رقم السجل المدني: ١٠٤١٣٩٨٧٢  
مصدرها: تاريخها: ١٤٣١.٠٢.١١

عنوانه: **الرياض**  
للمبنى السكان: **٦**  
بمساحة: **٣٤١١.٣٩١** م<sup>٢</sup>  
رقم وحدة البناء: **٧٢٠١٩٠٠٠٩٩١**  
شارع: **ربيع بعض**

رقم اشتراك الكهرباء: **١٥٩٨٧٥**  
رقم اشتراك المياه: **١٥٩٨٧٥**  
رقم اشتراك الغاز: **١٥٩٨٧٥**  
اسم المسئول: **فهد إبراهيم الموسى**  
رقم الهاتف: **٢٧٧٧٤٣٣٧٨٤١**

عدد ادوار المبنى: **٥**  
عدد الأجزاء: **٦**  
اجمالي عدد الغرف: **١١٥**  
عدد الحجج: **٤٤٥**

مكونات المبنى: **٥**  
الأدوار الغير مصرح بها: **٦**  
عدد المطابخ: **١١٥**  
مكتبات: **٤٤٥**

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى: **٤**  
يوجد شقة إداري: **٤**  
عدد المصاعد: **٤**  
المؤسسة القائمة بوسائل السلامة هي: **الراجحي لخدمات السلامة ٥٥٣٥١٣١٦**

المسوح الجوي لموقع المبنى

قام بالتكليف على المبنى الاستشاري: **عادل عدنان بنعمرين للاستشارات الهندسية**

رئيس لجنة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة: **١٤٣٨/٥/٢٦**

الختم الرسمي: **إدارة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة**

**تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة**

المملكة العربية السعودية  
وزارة السياحة  
إدارة منطقة مكة المكرمة  
الإدارة العامة للمرور  
إدارة اسكان الحجاج

رقم التصريح: ١٤٣٨.٧.٢٦  
التاريخ: ١٤٣٨.٥.٢٦

يسمح للمالك: **فهد إبراهيم سعد الموسى**

رقم السجل المدني: ١٠٤١٣٩٨٧٢  
مصدرها: تاريخها: ١٤٣١.٠٢.١١

عنوانه: **الرياض**  
للمبنى السكان: **٦**  
بمساحة: **٣٤١١.٣٩١** م<sup>٢</sup>  
رقم وحدة البناء: **٧٢٠١٩٠٠٠٩٩١**  
شارع: **ربيع بعض**

رقم اشتراك الكهرباء: **١٥٩٨٧٥**  
رقم اشتراك المياه: **١٥٩٨٧٥**  
رقم اشتراك الغاز: **١٥٩٨٧٥**  
اسم المسئول: **فهد إبراهيم الموسى**  
رقم الهاتف: **٢٧٧٧٤٣٣٧٨٤١**

عدد ادوار المبنى: **٥**  
عدد الأجزاء: **٦**  
اجمالي عدد الغرف: **١١٥**  
عدد الحجج: **٤٤٥**

مكونات المبنى: **٥**  
الأدوار الغير مصرح بها: **٦**  
عدد المطابخ: **١١٥**  
مكتبات: **٤٤٥**

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى: **٤**  
يوجد شقة إداري: **٤**  
عدد المصاعد: **٤**  
المؤسسة القائمة بوسائل السلامة هي: **الراجحي لخدمات السلامة ٥٥٣٥١٣١٦**

المسوح الجوي لموقع المبنى

قام بالتكليف على المبنى الاستشاري: **عادل عدنان بنعمرين للاستشارات الهندسية**

رئيس لجنة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة: **١٤٣٨/٥/٢٦**

الختم الرسمي: **إدارة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة**

صوره من تصنيف الفندق

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

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 ACCOMODATION 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: ---  
شارع: **ربيع بخش الحي: أجياد المدينة: مكة المكرمة**

صندوق البريد: ٣٧٢٢ الرمز البريدي: ٢١٩٥٥ الرمز الإضافي: --- هاتف: ١٢٣٣٧٢٢ البريد الإلكتروني: **ceo@drnef.com**

تمنح 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

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

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

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2022 واشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تقييم

### 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 مستقبلا.

### عيوب العقار موضوع التقييم

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

### العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- الحالة البنائية للعقار
- تصنيف الفندق والمشغل
- عدد الحجاج المصرح بهم
- المرافق والخدمات المقامة المتوفرة بمنطقة العقار

## المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

### المخاطر العامة

تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، 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.



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 وبناعي 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 سلبا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

### مخاطر عدم الأشغال

حسب اعلان شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي "ميفك كابيتال " 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 للتحويل 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 إيجارات 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 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.

حسب اعلان الشركة فان انتهاء العقد مع المستثمر سيكون بتاريخ 2020/9/27

ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار

## تحليل السوق

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية محل التقييم

التأثيرات غير المسبوقة التي تركها انتشار وباء فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) على قطاع الضيافة في المملكة مما أدى إلى انخفاض مؤشرات أداء هذا القطاع في جميع المدن الرئيسية في المملكة. وتعتمد عودة الانتعاش إلى مختلف مرافق الضيافة واستعادة ثقة المسافرين والسياح بهذا القطاع على النجاح في برامج اللقاح على نطاق واسع، بالإضافة إلى استكمال بعض المشاريع الكبرى في مجال الاستجمام والترفيه التي سبق الإعلان عنها.

تعرض سوق الفنادق في المملكة إلى هزة عنيفة خلال جائحة كورونا، وحاول التأقلم مع هذه الفترة العصية. لذلك، نأمل أن يؤدي بدء اللقاح والانتعاش من مشاريع التطوير السياحية التي تنفذها الحكومة إلى الإسراع في تعافي هذا القطاع وعودة أدائه إلى مستويات أفضل من السابق.

فيما يلي أبرز النتائج التي توصل إليها تقرير ديلويت

لم يشهد سوق الضيافة في مدينة مكة المكرمة افتتاح فنادق كبرى خلال العام 2020 بالرغم من توقع تسليم حوالي 4,500 مفتاح فندقية خلال هذا العام. (2021) كما أنه من المقرر دخول 11,800 مفتاح فندقية الخدمة بين عامي 2022 و2025 من دون ذكر تأجيل تنفيذ عدد من المشاريع الفندقية أو إلغاء بعضها في مدينة مكة المكرمة.

بالرغم من هذه الظروف القاتمة، تبدو الآفاق المستقبلية لقطاع الضيافة على المدى الطويل مشجعة في المملكة مع الانتهاء من تنفيذ عدد من المشاريع السياحية الحكومية التي ستساهم بالتأكيد في تطوير ونمو قطاع سياحي فريد من نوعه في المملكة وذلك بالتوازي مع أجندة تنويع القاعدة الاقتصادية التي تعمل رؤية 2030 على تحقيقها.

### جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2021

المصادر	2022	المعدلات
الهيئة العامة للإحصاء	3.30%	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتوسي العقاري العالمي	4.30%	مخاطر السوق
تداول السعودية	2.93%	عائد السندات الحكومية
	1%	مخاطر العقار
	11.53%	معدل الخصم

## سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

### تطبيقات تحليل السوق

تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم  
تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.

تم التقييم وفقا للمعايير السعودية والمعايير الدولية للتقييم (IVS-2022) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم

1. اسلوب السوق (طريقة مساندة)
2. أسلوب التكلفة
3. اسلوب الدخل

اسلوب الدخل  
التدفقات النقدية المخصومة

اسلوب التكلفة  
الاحلال

اسلوب السوق  
البيوع المقارنة

### 1- اسلوب السوق (طريقة العروض المشابهة)

يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي  
يتم تقييمه بعقار مشابه تتوفر معلومات عن اسعارها  
وفقا لهذا الاسلوب فأن لابد من دراسة السوق وفق الخطوات الاتية

#### خطوات تحليل السوق

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

#### تحليل أفضل وأعلى استخدام

مسموح قانونيا

ذات جدوى اقتصاديا

ممکن ماديا

يعطي أعلى كفاء

شروط أعلى وأفضل استخدام

## المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي
1	أرض للبيع - 3 شوارع	1025	عرض	21,445	21.407226,39.831862
2	أرض للبيع	967	عرض	21,000	21.402017,39.832016

التسويات اللازمة لمقارنات الاراضي للاستنتاج قيمة الارض بعد عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن واطافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

الضبط النسبي (للاراضي)					
مقارن 2		مقارن 1			
21000		21445			
15/1/2021		15/1/2021		تاريخ العرض	
1050.00	-5%	1072.25	-5%	حالة السوق	
19950.00		20372.75		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق	
0	0%	0	0%	مساحة الارض المقارن	
0	0%	0	0%	الموقع	
0	0%	1072.25	-5%	عدد الشوارع	
0	0%	0	0%	الاستخدام	
0	0%	1072.25	-5%	اجمالي نسب التسويات	
19950.00		19300.50		سعر متر الارض بعد التسويات	
9975.00	50%	9650.25	50%	الضبط النسبي (للأراضي)	
19,625				سعر متر الارض	

## 2- اسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال)

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية للمشروع لتحقيق أقصى ربح وهو 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 والغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك .
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة .
- تكلفة الإنشاء

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

الغرض من التقييم	صناديق الريت	مساحة الارض	1,780.96
تاريخ التقييم	10/2/2022	سعر الأرض (م <sup>2</sup> ) الواحد	19,625
الملكية	ملكية تامه	المساحة الاجمالية للمبني	9,123.43
رقم القطعة	31+32	الرسوم المهنية	2.50%
رقم المخطط	18/8/1	شبكة المرافق	2.50%
اسم المبني	فندق درنق أجياد	تكاليف الإدارة	2.50%
نوع المبني	فندق	نفقات العامة الاخرى	10%
الموقع	أجياد - ربيع بخش - مكة المكرمة	ربح المقاول	25%
معلومات المبني		عمر المبني	5 سنوات
قبو	1,165.61	تكاليف البناء للم <sup>2</sup> الواحد	3,000
دور التسوية	1,097.04	تكاليف البناء للم <sup>2</sup> الواحد	3,500
الدور الارضي	1,136.02	تكاليف البناء للم <sup>2</sup> الواحد	3,500
الادوار المتكررة	5,225.49	تكاليف البناء للم <sup>2</sup> الواحد	3,500
مبنيات	499.27	تكاليف البناء للم <sup>2</sup> الواحد	3,500

التكاليف المباشرة	
3,496,830	قبو
3,839,640	الدور الأرضي
3,976,070	الدور الارضي
18,289,215	الادوار المتكررة
29,601,755	محمل تكاليف البناء

التكاليف الأخرى	
740,044 ريال	الرسوم المهنية
740,044 ريال	شبكة المرافق
740,044 ريال	تكاليف الادارة
2,960,176 ريال	نفقات العامة الأخرى
8,695,516 ريال	ربح المقاول
13,875,823 ريال	محمل التكاليف الأخرى
43,477,578 ريال	محمل تكاليف البناء
تكاليف الالهلاك المادي	
5 سنوات	عمر المبنى
2 سنة	العمر الفعال
28 سنة	العمر المتبقي
30 سنة	العمر الافتراضي للمبنى
6.7%	معدل الالهلاك
<b>-2,898,505 ريال</b>	تكاليف الالهلاك
40,579,070 ريال	صافي تكاليف البناء

استنتاج القيمة باستخدام اسلوب التكلفة		
الاجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
75,530,000 ريال	40,579,070 ريال	34,951,340 ريال
خسمة وسبعون مليون خمسمائة وثلاثون الف ريال سعودي		

### 3- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

تم افتراض الدخل على اساس عودة تشغيل الفندق واحتساب القيمة بناء على قاعدة البيانات المتوفرة لدينا قبل جائحة فايروس كورونا وتم عمل التسويات اللازمة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة و ذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة و المناطق الاخرى و التي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية التالي :

متوسط اسعار الغرف التقديرية وفق المقارنات المتوفرة	
100 ريال	الايام العادية
200 ريال - 300 ريال	شهر رمضان
4500 ريال	فترة الحج

الدخل السنوي المتوقع للفندق بعد عودة تشغيل الفندق والانتهاء من الاجراءات الاحترازية والسماح بحجاج الخارج من القدوم الى المملكة مع وضع التدابير الاحترازية  
تم استنتاج معدل الخصم وفقا لتحليل المؤشرات التي تم ذكرها في تحليل السوق وتم استخراج معدل الرسملة وفق للعروض المشابهة للبيانات السابقة لدينا وعمل تسويات للمعدل لما يتوافق مع المخاطر الحالية نظرا لان معظم الفنادق في الوقت الحالي مغلقة ووفقا للعروض القريبة من الفندق موضوع التقييم وبعد عمل احتساب للدخل المتوقع نجد ان معدل الرسملة للفندق المقارنات 6% ونجد ان وفق لظروف السوق الحالية نجد انها نسبة مرضية ولكن تكون تحت الدراسة عند عودة الحياة الى طبيعتها

### افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.30%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.53%	معدل الخصم
10% كل 3 سنوات	معدل النمو
7%	معدل الرسملة

10%	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021		
10%	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	10,859,296	9,872,088	9,872,088	9,872,088	8,974,625	8,974,625	8,974,625	8,158,750	8,158,750	8,158,750	عدد الغرف	عدد الايجار المتوقع
	1,139,336	1,035,760	1,035,760	1,035,760	941,600	941,600	941,600	856,000	856,000	856,000	125	عدد الغرف ( الايام العادية ) 305 يوم
	854,502	776,820	776,820	776,820	706,200	706,200	706,200	642,000	642,000	642,000	200	عدد الغرف ( اول 20 يوم في رمضان )
	6,049,395	5,499,450	5,499,450	5,499,450	4,999,500	4,999,500	4,999,500	4,545,000	4,545,000	4,545,000	300	عدد الغرف ( اول 10 يوم في رمضان )
	18,902,529	17,184,118	17,184,118	17,184,118	15,621,925	15,621,925	15,621,925	14,201,750	14,201,750	14,201,750	4,500	عدد الحجاج
	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-	35%-		اجمالي الايرادات
	6,615,885-	6,014,441-	6,014,441-	6,014,441-	5,467,674-	5,467,674-	5,467,674-	4,970,613-	4,970,613-	4,970,613-	35%	ناقص معدل الشوائف
	12,286,644	11,169,676	11,169,676	11,169,676	10,154,251	10,154,251	10,154,251	9,231,138	9,231,138	9,231,138		اجمالي الدخل الفعلي للغرف
	12,286,644	11,169,676	11,169,676	11,169,676	10,154,251	10,154,251	10,154,251	9,231,138	9,231,138	9,231,138		اجمالي الدخل الفعلي للفندق
	2,457,329-	2,233,935-	2,233,935-	2,233,935-	2,030,850-	2,030,850-	2,030,850-	1,846,228-	1,846,228-	1,846,228-	20.000%-	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
	9,829,315	8,935,741	8,935,741	8,935,741	8,123,401	8,123,401	8,123,401	7,384,910	7,384,910	7,384,910		صافي الدخل التشغيلي
	140,418,789	9,829,315	8,935,741	8,935,741	8,123,401	8,123,401	8,123,401	7,384,910	7,384,910	7,384,910		صافي التدفقات النقدية
	0.3358	0.3358	0.3745	0.4177	0.4659	0.5196	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039		معدل الخصم
	47,152,877	3,300,701	3,346,611	3,732,475	4,162,830	4,220,731	4,707,381	5,250,142	5,323,167	5,936,928		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
	93,755,302											صافي القيمة الحالية للعقار
	93,760,000											صافي قيمة العقار بعد التقريب

## سابعاً: توفيق النتائج النهائية

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وانعكاس 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 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 تم تقدير القيمة وقد تم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة بضبط نسبي 100% وذلك لان الانسب في تقييم عقارات صناديق الريت وكون العقار تجاري ومدى للدخل في الظروف الطبيعية

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق حرنف أجياد الكائن على قطعتي الارض رقم 31+32 مخطط رقم 1/8/18 بحدي ربع بخش بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (93,760,000) ريال سعودي (ثلاثة وتسعون مليون وسبعمائة وستون ألف ريال سعودي)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان



عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)

(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد

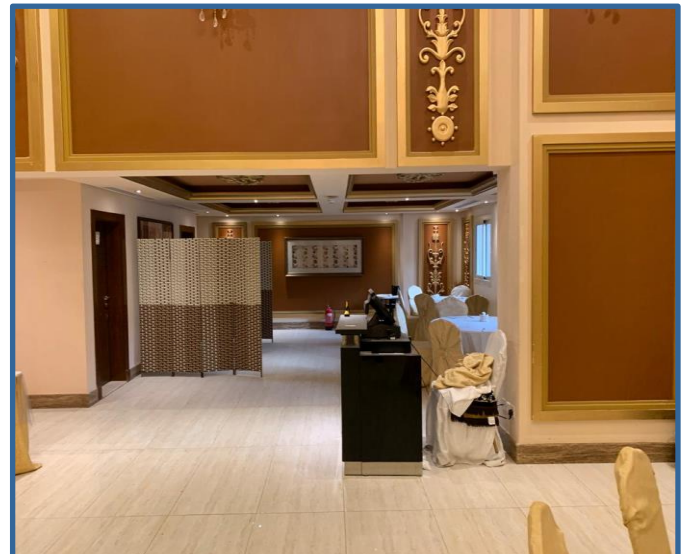
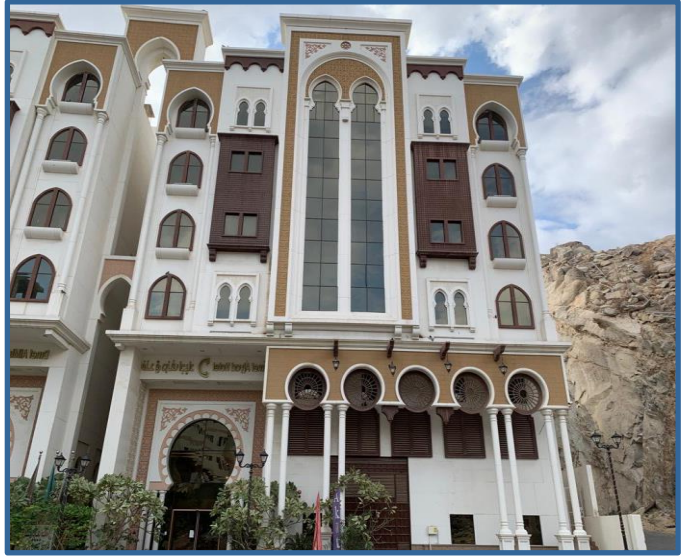


تقدير  
Taqdeer

س . ت . 1010468253



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

