

تقرير تقييم عقاري تفصيلي
بخصوص تقييم /فندق درنف كدي بحي مخطط البدر بكدي 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 اعداد التقرير : 2022/02/27

تقرير رقم : 211200107

تقرير تقييم عقاري تفصيلي
فندق درنف كدي

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف كدي بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/12/27 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2022) 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 .وقد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي التكلفة و رسملة 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 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 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 بقطعة الارض رقم 16مخطط رقم 52/7/1 بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة

تقدر بقيمة (46,520,000.00) ريال سعودي
(ستة واربعون مليون وخمسمائة وعشرون ألف ريال سعودي)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)
عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000414)
حمد بن عبد الله الحمد





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

1438/4/24هـ	1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت) فرع العقار
1438/4/24هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	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 للإستثمار المالي	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

ث- تحديد العقار موضوع التقييم

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

ج- الغرض من التقييم

تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

ج - 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 مبني على أسس وهي :-
- البائع والمشتري متحسمان (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 2022/2/10 م

د - نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها 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 وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزارة العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات و استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريها , البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته , استفسارات المقاولين ومدراء المرافق
- أعتمدنا 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 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 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 استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الإيجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .
- لا توجد أعباء مالية أو ديون على العقار

ز- نوع التقرير الذي تم اعداده

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

ت- الامتثال للمعايير (المعايير المتبعة)

- تم تنفيذ جميع الأعمال وفقا 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.

س- 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

ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

ض- الاستدلال على الموقع

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

ط - صلاحية التقرير

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020)
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق درنف 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 اسلوب السوق طريقة المقارنات وأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار .

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 علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

حالة المقيم

ظ -

مقيم خارجي مستقل

ثالثا / التنفيذ

رابعاً : 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	750م

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



وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

الرقم : ٥٧٠٩٨٠١٣٧٦٢
التاريخ : ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ١٦ من المخطط رقم ١ / ٧ / ٥٢ الواقع في حي مخطط البدر 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

المملوكة لـ / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٤٧٩-٣٢٠١١٠٠٠-٣٢ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ 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/ 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 اكتمال 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

أحمد بن عبدالله بن عطية الزهراني

(هذا النموذج مخمس للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مستقلة لتقييم العمدة - ٥١٣٦٨

نموذج رقم (١٢-١٠٠٣) نسخة ١ من ١

التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية

رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٥٢٠١٠٨٠٣٧٦٢	مرهون	سكني	٢٣٧٥٠
المدينة		المخطط	
مكة المكرمة		١٧/٥٢	
أرقام القطع		١٦	
الملاك		نسبة الملكية	
هوية المالك		شركة امار للتطوير والاستثمار	
*****٦٦١		% ١٠٠	

صورة من رخصة البناء

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

وزارة الشؤون البلدية والقروية
أسامة العاصمة المقدسة
إدارة رخص البناء

إضافة ادوار/مساحة

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

الحدود	إرتداد(م)	المعرض	الأبعاد واط	مساحة	الحدود
0	3	0	شارع 16.00 م / شارع عرض 15.00	25.00 / 25.00	شمال
0	1	0	قطعة 14 / القطعة رقم 14 فناء	29.99 / 30.00	شرق
0	5	0	موقف سيارات عرض 13.00 م / مواقف سيارات عرض 13.00 م / يمين الطريق الدائري الثالث	25.00 / 25.00	جنوب
0	1	0	قطعة 18 / القطعة رقم 18 فناء	30.00 / 30.00	غرب

عدد الأدوار	الاستخدام	المساحة	الوحدة	مكونات البناء
4	بيروم	1406.44	4	البيروم
1	إستقبال	311.64	1	دور تسوية
1	سكني	393.9	3	دور أرضي
1	إستقبال	359.24	1	دور المزاين
1	خدمات	516.83	1	دور خدمات
1	سكني	54.63	1	دور أخير
1	مواقف سيارات	480	1	دور مواقف
1	خزانات	294.07	1	خزانات
6	سكني	2363.4	16	أدوار متكررة
1	بيوت درج + مساعد	82.63	1	بيوت درج + مساعد
				الإجمالي
				6262.780

المساحة: 6262.780

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

ملاحظات:
العنوان: فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1021139876
عبدالمحسن بن صالح بن محمد العبدالقادر رقم البطاقة الشخصية: 1037059662
معلومات: للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والاستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع 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 الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	مكة المكرمة	شما لا	شارع 15 م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	هاتف
الحي	البدر بكدي	جنوبا	مواقف 13م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولي	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
المخط ط	52/7/1	شرقا	قطعة 14	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
القطعة	16	غربا	قطعة 18	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	فندق	<input checked="" type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته 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 checked="" type="checkbox"/>											
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 المرمه 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 5كم 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

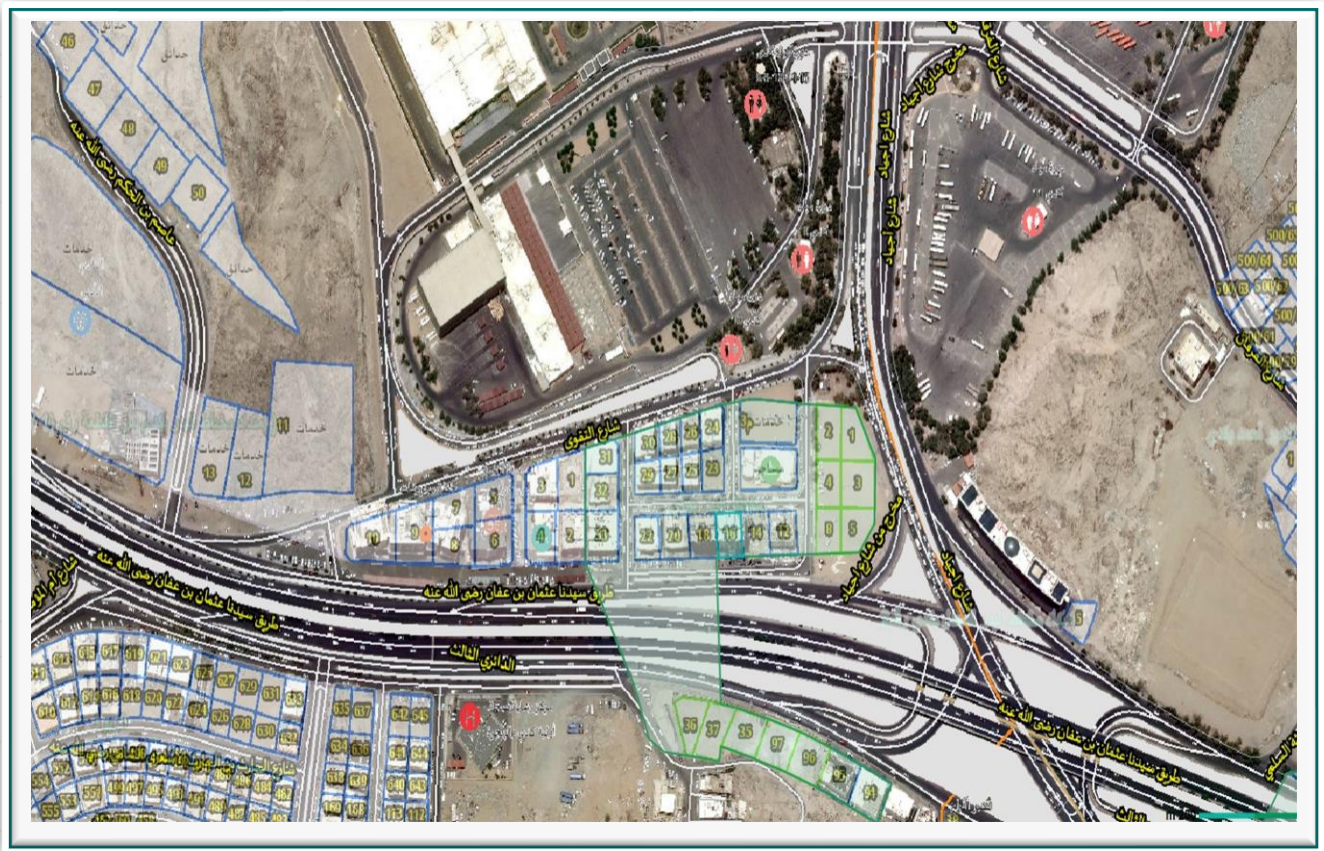
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة العاصمة المقدسة



صوره من تصنيف الفندق مرفق إيواء سياحي تاريخ الانتهاء 1441/4/24

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudia Arabia

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

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
South 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 موسى
اسم المشغل: فهد ابراهيم سعد موسى

العنوان:
رقم المبنى: ---
الشارع: الدائري الثالث
الحي: كدي
المدينة: مكة المكرمة

صندوق البريد: ٥٠٨٨٤
الرمز البريدي: ٢١٩٥٥
الرمز الإضافي: ---
هاتف: ٠١٢٥٣٧١٣٤
البريد الإلكتروني: Fism2000@gmail.com

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

الختم

تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2020 واشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

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
- يقع الفندق على الطريق الدائري الثالث أحد المحاور الرئيسية في مكة وموقعة بالقرب من مصنع الملك عبدالله لتعبئة مياه زمزم ومواقف الباصات المؤدية للحرم
- يتميز الفندق بقرية من الحرم المكي الشريف حيث يبعد بمسافة 5كم

عيوب العقار موضوع التقييم

- لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم من الناحية الظاهرية
- اغلاق الفندق بسبب جائحة كورونا هو المؤثر الرئيسي على القيمة ولكن على امل ان تعود الحياة الى طبيعتها بعد أخذ التطعيمات مما قد يؤدي الى انفراجه في الاجل القريب

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، 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 المستجديات 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 وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها . قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر 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 هيكلية العمليات التأجيريه لبعض العقارات المملوكة لصندوق ميفك ريت إشارة الى الاتفاقية المبرمة مع مستأجر فنادق مكة "درنف كدي 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 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 لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين و قيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيريه.

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 و 2025 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 بالتأكد 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 2020

المصادر	2021	المعدلات
الهيئة العامة للإحصاء	3.3	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتسي العقاري العالمي	4.3%	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 و المعايير الدولية للتقييم (IVS-2022) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على اساليب و طرق التقييم
1. اسلوب السوق (طريقة مساندة)
 2. اسلوب الدخل

اسلوب السوق
البيوع المقارنة

اسلوب التكلفة
الاحلال

اسلوب الدخل
التدفقات النقدية المخصومة

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 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

مسموح قانيا

ذات جدوى اقتصاديا

ممکن ماديا

يعطي أعلى كفاء

شروط أعلى وافضل استخدام

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة	الاحداثي
1	أرض	1800	عرض	20,000	21.382904,39.828760
2	أرض للبيع - 3 شوارع	878	عرض	17,085	21.384084,39.827382

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			
17,240		17,000		مساحة الارض المقارن	
25/6/2021		25/6/2021		تاريخ العرض	
-862	-5%	-850	-5%	حالة السوق	
17,240		16,150		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق	
0	0%	-807.5	-5%	عدد الشوارع	
0	0%	0	0%	منسوب الارض	
1,724	10%	1,615	10%	سهولة الوصول	
18,964		16957.5		سعر المتر	
9,482	50%	8,479	50%	الضبط النسبي (للأراضي)	
17,961				سعر متر الارض	
18,000				سعر متر الارض (التقريبي)	

1- اسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال)

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

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

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

الغرض من التقييم	صناديق الريت	مساحة الارض	750
تاريخ التقييم	29/6/2021	سعر الأرض (م ²) الواحد	18,000
الملكية	ملكية تامه	المساحة الاجمالية للمبني	5,885.58
رقم القطعة	31+32	الرسوم المهنية	2.50%
رقم المخطط	18/8/1	شبكة المرافق	2.50%
اسم المبني	فندق درنف أجياد	تكاليف الإدارة	2.50%
نوع المبني	فندق	ربح المقاول	10%
الموقع	أجياد - ريع بخش - مكة المكرمة	ربح المطور	25%
معلومات المبني		عمر المبني	5سنوات
قبو	1,406.44	تكاليف البناء للم ² الواحد	2,700
دور التسوية	311.64	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,000
الدور الارضي	393.40	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,000
الادوار المتكرره	3,719.47	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,000
مبيلات	54.63	تكاليف البناء للم ² الواحد	3,000

التكاليف المباشرة	
3,797,388.00	قبو
934,920.00	الدور الأرضي
1,180,200.00	الدور الارضي
11,158,410.00	الادوار المتكررة
17,070,918.00	محمل تكاليف البناء

التكاليف الأخرى	
426,773	الرسوم المهنية
426,773	شبكة المرافق
426,773	تكاليف الادارة
1,707,092	ربح المقاول
5,014,582	ربح المطور
8,001,993	محمل التكاليف الأخرى
25,072,911	محمل تكاليف البناء

تكاليف الاهلاك	
5	عمر المبني
3	العمر الفعال
27	العمر المتبقي
30	العمر الافتراضي للمبني
10.0%	معدل الاهلاك
-2,507,291	تكاليف الاهلاك
22,565,620	صافي تكاليف البناء

استنتاج القيمة باستخدام اسلوب التكلفة		
الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
ريال 36,100,000	ريال 22,565,620	ريال 13,500,000
ستة وثلاثون مليون ومائة الف ريال سعودي		

2- 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 :

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات لتأجير الغرف الفندقية					
م	اسم الفندق	التصنيف	الفترة	القيمة	الاحداثي
1	فندق النجوم الذهبية	3 نجوم	الايام العادية	150-100 ريال	21.407813,39.829311
			شهر رمضان	200-150 ريال	
			فترة الحج	4000 ريال	
2	فندق روضة البيت	5 نجوم	الايام العادية	200-180 ريال	21.408610,39.829716
			شهر رمضان	370-350 ريال	
			فترة الحج	5500 ريال	

بخصوص التسويات اللازمة لمقارنات للغرف الفندقية سيتم احتساب متوسط اسعار الغرف وفق المقارنات المتوفرة وذلك بسبب أن الفنادق في الوقت الحالي مغلقة بسبب الاجراءات التدابير الاحترازية جائحة كورونا وعدم السماح بعودة الحجاج حتى وقت التقييم لذا سيتم احتساب متوسط التأجير وفق المقارنات المتوفرة

جدول مقارنات لتأجير الغرف الفندقية					
م	اسم الفندق	التصنيف	الفترة	القيمة	الاحداثي
1	فندق النجوم الذهبية	3 نجوم	الايام العادية	150-100 ريال	21.407813,39.829311
			شهر رمضان	200-150 ريال	
			فترة الحج	4000 ريال	
2	فندق روضة البيت	5 نجوم	الايام العادية	200-180 ريال	21.408610,39.829716
			شهر رمضان	370-350 ريال	
			فترة الحج	5500 ريال	
متوسط اسعار الغرف التقديرية وفق المقارنات المتوفرة					
	الايام العادية			125 ريال	
	شهر رمضان			250 ريال - 350 ريال	
	فترة الحج			4500 ريال	

متوسط اسعار الغرف التقديرية وفق المقارنات المتوفرة					
	الايام العادية			125 ريال	
	شهر رمضان			200 ريال - 300 ريال	
	فترة الحج			4500 ريال	

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 المقارن 7% 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%	معدل النمو كل 3 سنوات
7%	معدل الرسملة

10%	2030	2029	2028	10%	2027	2026	2025	10%	2024	2023	2022	2021	اجار اليوم	عدد الغرف	الايجار المتوقع							
10%	2030	2029	2028	10%	2027	2026	2025	10%	2024	2023	2022	2021	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
	5,236,820	4,760,745	4,760,745	4,760,745	4,327,950	4,327,950	4,327,950	3,934,500	3,934,500	3,934,500	3,934,500	3,934,500	150	86	عدد الغرف (الأيام العادية) 305 يوم							
	457,864	416,240	416,240	416,240	378,400	378,400	378,400	344,000	344,000	344,000	344,000	344,000	200	86	عدد الغرف (اول 20 يوم في رمضان)							
	343,398	312,180	312,180	312,180	283,800	283,800	283,800	258,000	258,000	258,000	258,000	258,000	300	86	عدد الغرف (اول 10 يوم في رمضان)							
	2,455,695	2,232,450	2,232,450	2,232,450	2,029,500	2,029,500	2,029,500	1,845,000	1,845,000	1,845,000	1,845,000	1,845,000	4,500	410	عدد الحجاج							
	8,493,777	7,721,615	7,721,615	7,721,615	7,019,650	7,019,650	7,019,650	6,381,500	6,381,500	6,381,500	6,381,500	6,381,500			اجمالي الإيرادات							
	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%			ناقص معدل الشواغر							
	2,972,822	2,702,565	2,702,565	2,702,565	2,456,878	2,456,878	2,456,878	2,233,525	2,233,525	2,233,525	2,233,525	2,233,525										
	5,520,955	5,019,050	5,019,050	5,019,050	4,562,773	4,562,773	4,562,773	4,147,975	4,147,975	4,147,975	4,147,975	4,147,975			اجمالي الدخل الفعلي للغرف							
	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000			القاعات							
	6,045,955	5,544,050	5,544,050	5,544,050	5,087,773	5,087,773	5,087,773	4,647,975	4,647,975	4,647,975	4,647,975	4,647,975			اجمالي الدخل الفعلي للفندق							
	1,209,191	1,108,810	1,108,810	1,108,810	1,017,555	1,017,555	1,017,555	929,595	929,595	929,595	929,595	929,595			ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والراسمالية)							
	4,836,764	4,435,240	4,435,240	4,435,240	4,070,218	4,070,218	4,070,218	3,718,380	3,718,380	3,718,380	3,718,380	3,718,380			صافي الدخل التشغيلي							
	69,096,625	4,836,764	4,435,240	4,435,240	4,070,218	4,070,218	4,070,218	3,718,380	3,718,380	3,718,380	3,718,380	3,718,380			صافي التدفقات النقدية							
	0.3358	0.3358	0.3745	0.4177	0.4659	0.5196	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039	0.8966	0.8966			معدل الخصم							
	23,202,769	1,624,194	1,661,085	1,852,608	2,066,213	2,114,791	2,358,626	2,630,576	2,680,271	2,989,306	3,333,973	3,333,973			القيمة الحالية للتدفقات النقدية							
	46,514,412														صافي القيمة الحالية للعقار							
	46,520,000														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 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 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 قيمه وقد تم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة بضبط نسبي 100% وذلك لان الانسب في تقييم عقارات صناديق الريت وكون العقار تجاري ومدد للدخل في الظروف الطبيعية

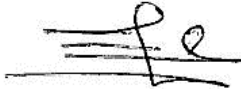
على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق درنف كدي الكائن على قطعة الارض رقم 16 مخطط رقم 52/7/1 بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة

تقدر بقيمة (46,520,000.00) ريال سعودي

(ستة واربعون مليون وخمسمائة وعشرون الف ريال سعودي)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان



عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000414)

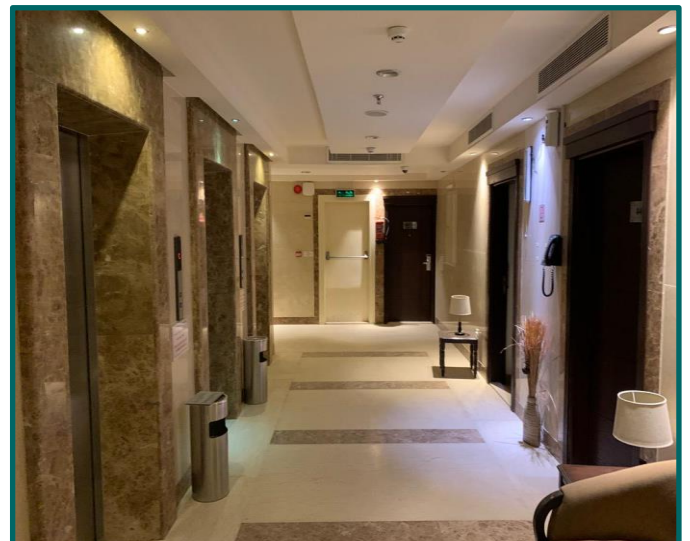
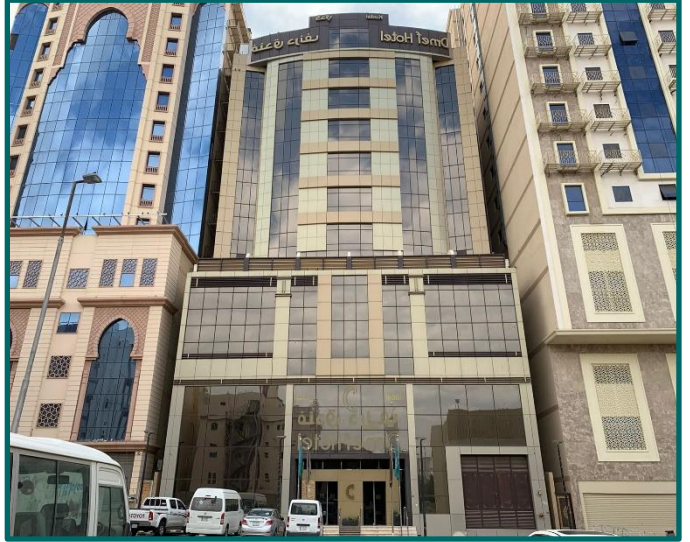
حمد بن عبد الله الحمد



تقدير
Taqdeer

س.ت. 1010468253

صور العقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

