

# AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



## محتويات التقرير

### محتويات التقرير

#### 1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
- 1.2 نطاق العمل..... ٤
- 1.3 أسس القيمة..... ٥
- 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
- 1.5 اعداد التقارير..... ٦
- 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧

#### 2. تقرير العقار

- 1.2 الموقع..... ٩
- 2.2 المعلومات القانونية ..... ٩
- 2.3 معلومات الملكية ..... ١٠

#### 4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ..... ١٧
- 2.4 صور للعقار..... ٢٠
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ..... ٢٢

#### 5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ٢٨
- 2.5 نتائج التقييم..... ٢٨
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ..... ٢٩

#### 6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٤٣

التعريف	المصطلح التعريف
سبب أو أسباب إجراء التقييم وتشمل الأغراض العامة.	غرض التقييم Purpose of valuation
استخدام نتائج او مراجعة التقييم كما حددها المقيم على تواصله مع العميل واي طرف اخر معرف ، باسمه او نوعه ، كمستخدم لتقرير التقييم او مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناء على تواصله مع العميل.	الاستخدام المقصود Intended user
المقيم هو فرد او مجموعة من الافراد او منشأه تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية غير متحيزة.	المقيم value
يشير المصطلح الى البنود التي تكون محور مهمة التقييم.	الأصل Asset
هو الافتراض الأساسي الذي بموجبه يتم قياس نوع القيمة .	أساس القيمة Basis of value
هي الوسائل التي تستخدم لاستنتاج القيمة وتشمل الأساليب الأساسية في حساب القيمة ما يلي : أسلوب السوق ، أسلوب الدخل ، أسلوب التكلفة.	أساليب التقييم Valuation Approach
يعبر عن القيمة من خلال مقارنة مشابهه تتوفر عنها معلومات سعرية وهو الأسلوب الذي يستند الى أوضاع السوق.	أسلوب السوق Market Approach
يشير الى القيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على اصل ذي المنفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج او المخاطر او أي عوامل أخرى متعلقة.	أسلوب التكلفة Cost Approach
يعتمد هذا الاسلوب على العقارات المدرة للدخل.	اسلوب الدخل Income Approach
هو وثيقة ويتم من خلالها جمع الحقائق والملاحظات والنتائج الآراء والاستنتاجات والتوصيات وتعرض مجموعة من البيانات لتساعد القارئ على اتخاذ قرارته في سياق مهني سليم.	تقرير التقييم Valuation Report
يصف نطاق العمل ويسمى أحيانا بشروط التعاقد الشروط الأساسية لمهمة التقييم مثل أصل محل التقييم والغرض من التقييم ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم.	نطاق العمل Scope of work
هي العملة التي تم حساب القيمة على أساسها في تقرير التقييم والنتيجة النهائية.	عملة التقييم Valuation currency
هو مفهوم اقتصادي يشير الى المبلغ المرجح او السعر المحتمل الذي يمكن ان يصل اليه كلا من البائع والمشتري مقابل سلعه او خدمة ما متاحة للبيع وهي ليست حقيقة ولكنها رأي تقديري للمبلغ الممكن دفعه مقابل سلعه او خدمة في وقت محدد وفق تعريف محدد للقيمة.	القيمة Value
هي الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام ويمكن ان تتطلب اسساً مختلفة من القيمة فرضية معينة او تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.	فرض القيمة او الاستخدام المفترض Premise of value assumed use
افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم او تلك التي لا يتبناها عادة المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.	الافتراض الخاص Special assumption



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
العميل (صاحب الطلب)	شركة ميفك كابيتال
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة ميفك كابيتال
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١
أساس القيمة	القيمة السوقية
العقار موضوع التقييم	فندق
عنوان العقار	بحي ريع بخش بأجباد - مكة - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الارض	1780.96 م <sup>2</sup>
مساحة مسطحات المباني	19,045.26 م <sup>2</sup>
اسم المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	320118008051-320114009789
تاريخ الصك	1440/01/15 هـ
نوع الملكية	ملكية مقيدة ( صك رهن وتملك عقار )
استخدام الارض	سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠
أسلوب التقييم	(أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار - رسمة الدخل
تاريخ المعاينة	2022/01/03
تاريخ التقييم	2022/02/27
تاريخ اصدار التقرير	2022/02/27
القيمة السوقية	103,800,000 ريال سعودي فقط لا غير

## الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم فندق سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم المعتمد / خالد عبد الكريم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١ م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS العام ٢٠٢٠ ويقر المقيم باستقلاليتته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية -رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٠٤٠ .

### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

بيان إخلاء المسؤولية " يجب الحصول علي موافقة خطية من المقيم إذا أراد طرف خارجي استخدامه ، وإلا لن يكون المقيم مسؤولاً عن أي إساءة أو تفسير باستخدام تقرير التقييم هذا "

### ١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لأعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١.

### ١,٥ العقار محل التقييم

فندق بحي ريع بخش في مدينة مكة المكرمة.



## نطاق العمل

### ١,٧ أسس القيمة

القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار "

### ١,٨ تاريخ التقييم

2022/01/03	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعايينة )
2022/02/27	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
2022/02/27	تاريخ إصدار التقرير

### ٢,٠ نطاق العمل

#### ٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠٣
  - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
  - الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
  - استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
  - جمع معلومات عن الأراضي.
  - التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
  - تحليل البيانات و تطبيق أسلوب السوق و التكلفة في التقييم.

## ٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والكروكي التنظيمي .
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي لهيئة تطوير منطقة مكة المكرمة.
- استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريهها.
- الاستقصاءات المنشورة في السوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة السوق و توقعاته
- الكتيبات المنشورة واستفسارات المقاولين ومدراء المرافق .
- مؤشر وزارة العدل
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكن والتي تتحدث بشكل مستمر .

## ٢,٣ الافتراضات

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا . نوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيين .  
قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

العقار مرهون لبنك الرياض وبالتالي ليست ملكيته ملكية تامة .

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



## نطاق العمل

### ٢,٤ معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2020

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة الاستثمار.

### ٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

103,800,000 ريال سعودي

مائة وثلاثة ملايين وثمانمائة الف ريال سعودي فقط لا غير

### ٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١

### ٢,٨ القيود على النشر

هذا التقرير سري وغير قابل للنشر دون إذن خطي من المقيم ، ويحق للعميل والعملاء المستهدفين فقط الاطلاع عليه .



## الموقع

### ٣.٠ الموقع ٣,١ الموقع والسكان

يقع العقار محل التقييم في حي ريع بخش بمدينة مكة المكرمة ويمكن الإطلاع على الموقع في الخريطة الواردة بالتقرير كما . تتميز المنطقة وموقعها المميز ويعتبر حي ريع بخش احد أحياء مكة المكرمة مكتمل الخدمات.

### ٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول للعقار عن طريق شارع اجياد الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة مكة المكرمة لإطلالة العقار عليه.

### ٤,٠ المعلومات القانونية

#### ٤.١ الجهة التخطيطية

يقع حي ريع بخش في مدينة مكة المكرمة ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة مكة المكرمة وهي هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة يرجى الرجوع إلى التقرير للاطلاع على الخريطة .

#### ٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي ريع بخش والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية بمدينة مكة المكرمة وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

#### ٤,٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية لهيئة تطوير مدينة مكة المكرمة فإن قطعة الأرض استخدام تجاري سكني .



## معلومات الملكية

مدير الصندوق	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	امين الحفظ	شركة البلاد كابيتال
الشركة ذات الغرض الخاص (مالك الصك)	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
رقم الصك	٣٢٠١١٤٠٠٩٧٨٩-٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥١-٣٢٠١١٠٠٠٨٤٨٤-٢٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥-٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٩-٩٢٠١٠٩٠٠٤٦٣٥	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠١/١٥-١٤٤٠/٠٥/٣٤ هـ ١٤٤٠/٠١/٠٦-١٤٤٠/٠٢/٠٨ هـ ١٤٣٩/١٢/٢٣ هـ
رقم القطعة	٣٢-٣١	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

## معلومات العقار

المدينة	مكة المكرمة	اسم الشارع	-
الحي	ربع بخش	نوع العقار	فندق
إحداثيات الموقع	شمال ٣٩,٨٣٢٨٥٣	شرق ٢١,٤٠٠٧٢٤	



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٢٢٠١١٠٠٠٨٤٨٤ (٢م٥٩٠)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	-

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٢٦م	شارع	-	١٥م	-
جنوبي	٢٥,٥م	جبل	-	-	-
شرقي	٣٣,٤٧م	قطعة رقم ٣١	-	-	-
غربي	٣٥,٩٦م	القطعة رقم ٣٢	-	-	-



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٩٢٠١٠٩٠٠٤٦٣٥ (٢م٢٩٥,٢٧)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	-

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٢٦م	شارع	-	١٥م	-
جنوبي	٢٥,٥م	جبل	-	-	-
شرقي	٣٣,٤٧م	قطعة رقم ٣١	-	-	-
غربي	٣٥,٩٦م	القطعة رقم ٣٢	-	-	-



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٩ (٢م٨٩٥,١٤)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	الصرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
-	✓	✓	✓	✓

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	١٥م	-	شارع	٢٣,٦١م	شمالي
-	-	-	جبل	٢٧,٥م	جنوبي
-	-	-	جبل	٣٧م	شرقي
-	-	-	القطعة رقم ٣٢	٣٣,٤٧م	غربي



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٣٢٠١٤٠٠٩٧٨٩ (٢م,٨٩٥)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	-

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٢٣,٦١م	شارع	-	١٥م	-
جنوبي	٢٧,٥م	جبل	-	-	-
شرقي	٣٧م	جبل	-	-	-
غربي	٣٣,٤٧م	القطعة رقم ٣٢	-	-	-



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥١ (٢م٨٨٥,٨٢)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	الصرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
-	✓	✓	✓	✓

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	١٥م	-	شارع	٢٣,٦١م	شمالي
-	-	-	جبل	٢٧,٥م	جنوبي
-	-	-	القطعة رقم ٣١	٣٧م	شرقي
-	-	-	القطعة رقم ٣٢	٣٣,٤٧م	غربي



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٤٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥ (٢م٨٨٥,٨٢)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	الصرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
-	✓	✓	✓	✓

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	١٥م	-	شارع	٢٦م	شمالي
-	-	-	جبل	٢٥,٥م	جنوبي
-	-	-	القطعة رقم ٣١	٣٣,٤٧م	شرقي
-	-	-	القطعة رقم ٣٣	٣٥,٩٦م	غربي



## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



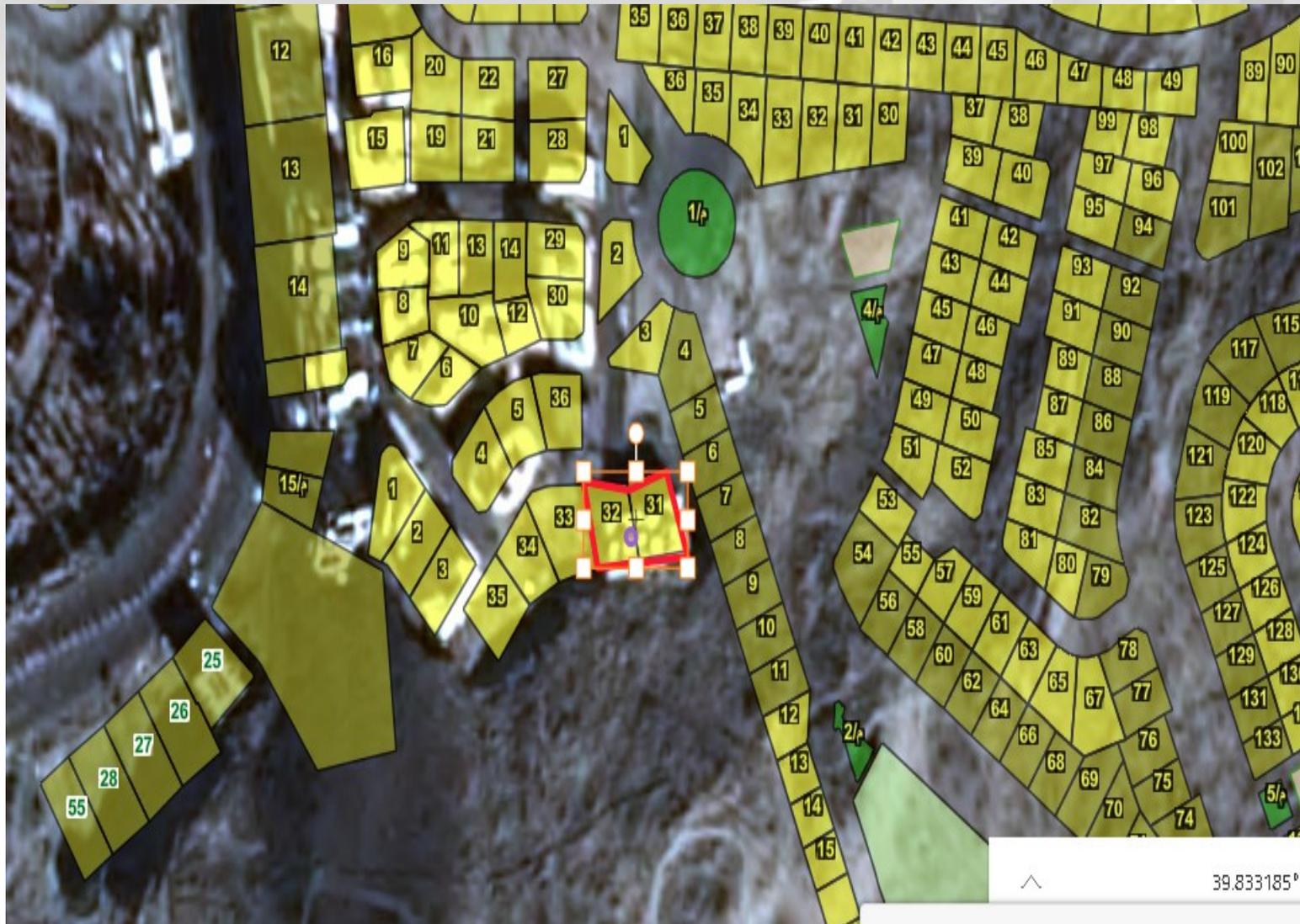
صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

### نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة مكة المكرمة حي ريع بخش، وسط مكة المكرمة. يحد منطقة العقار من الشمال شارع عرض ١٥م ويحد منطقة العقار من الشرق جبل كما يحد منطقة العقار من الغرب شارع اجياد



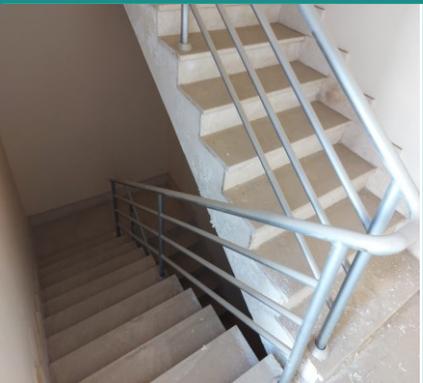
## المخطط الرقمي



صورة المخطط الرقمي



صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبنى	
مركزي - سبلت - شباك	نوع التكييف	19,045.26 م <sup>2</sup>	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	ه أدوار + قبو	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	6	عمر المبنى/سنة
غير متوفر	مصاعد	2	عدد المباني
- أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)			ملاحظات

**أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :**  
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

## العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرائية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية		التجهيزات البلدية
	الإنارة و التشجير		
	السفلة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	الخدمات الحكومية		المرافق العامة
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
	المدارس		
	المساجد		
كما هو مصرح من امانة مدينة مكة المكرمة	متغير	عدد الأدوار	أنظمة البناء

**أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :**  
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

ملاحظات	محددات التأثير		عنصر التأثير
تعتبر ارض العقار ( قيد التقييم ) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار	أرض جبلية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية ( البيئية )
	أرض غير مستوية		
	أرض منخفضة		
	أرض مستوية		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة	صناعي	التلوث	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة	بشري		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة	ضوضائي		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة	بصري		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة	هوائي		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة	نفايات		
يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة	متوسط	العرض والطلب	العوامل الاقتصادية
يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة مرتفعة .	متوسط	أسعار الأراضي	

### 2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة علي القيمة السوقية للعقار محل التقييم ويتأثر النشاط التجاري بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار علي المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة علي النشاط التجاري في المملكة العربية السعودية .

### 1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم هو يناير ٢٠٢٢ فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة لسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

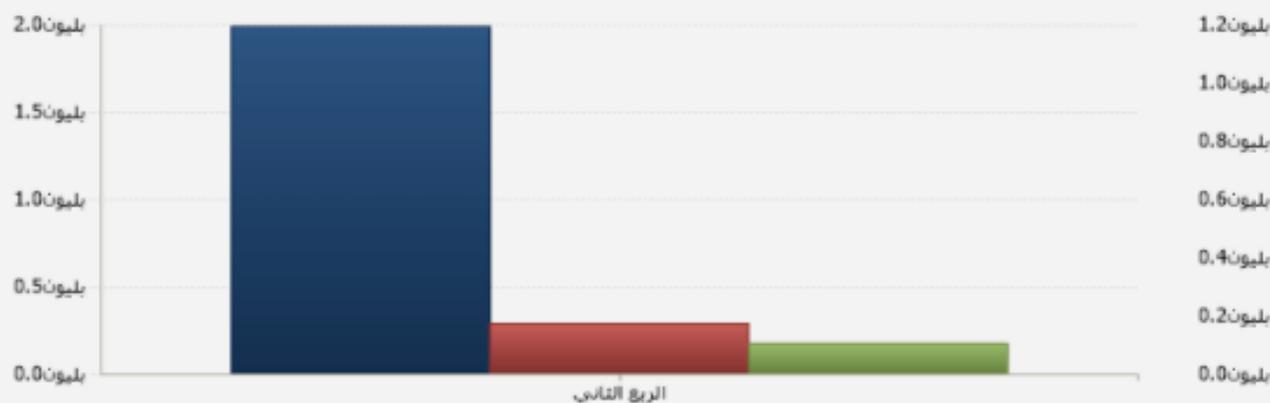
#### تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

تقديرات						معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط
2023	2022	2021	2020	2019	2018	
% 3.0	% 2.8	% 2.7	% 2.7	% 2.6	% 2.3	نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي
3,781	3,602	3,418	3,263	3,125	2,938	إجمالي الناتج المحلي الاسمي (مليار ريال)
% 5.0	% 5.4	% 4.8	% 4.4	% 6.4	% 14.1	نمو إجمالي الناتج المحلي الاسمي
% 1.9	% 2.0	% 2.0	% 2.1	% 2.3	% 2.6	التضخم

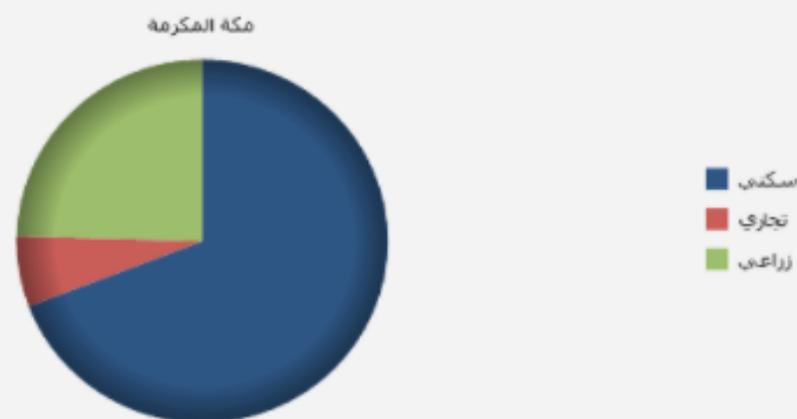
### تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م)

تقديرات		ميزانية	توقعات	ميزانية	
2021	2020	2019	2018	2018	
<b>الإيرادات</b>					
<b>إجمالي الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	
<b>الضرائب</b>					
201	194	183	166	142	
17	17	15.8	16.1	15	الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية
2	1	1	0	0	الضرائب على الملكية*
145	141	132	113	85	الضرائب على السلع والخدمات
18	18	17	16	25	الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية
19	18	17	20	17	ضرائب أخرى
1	1	1	0	0	المنح*
840	810	791	729	641	<b>الإيرادات الأخرى</b>
<b>النفقات</b>					
<b>إجمالي النفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	
<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>					
893	877	860	825	773	
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
-128	-138	-131	-136	-195	
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الدين والأصول</b>					
<b>الدين</b>					
848	754	678	560	555	
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
353	412	496	523	456	الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي

قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة





## من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

بناء على تسارع مستجدات جائحة كورونا مما أثر سلبا على السوق المالي العالمي والمحلي بشكل مباشر وعلية تأثرت عدة قطاعات تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمة العقارات بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس التقييم في حالة عدم اليقين.

مخاطر العقار

### التقييم بطريقة الاستثمار:

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسي ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

١. الدخل .
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٣. نسبة الشواغر .
٤. نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

- ✓ الدخل الحالي: هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
- ✓ الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .
- ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يخله في حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التقييم بالدخل حسب العقود المرسلة من قبل العميل بعد التحقق من العقد وعوائده ومطابقته بأرض الواقع بعد دراسة وتحليل المنطقة المراد تقييمها ، وقيمة العقد التأجير غير متحمل إدارة تشغيل او مصاريف صيانة كما موضح في العقد، العقار خالي الفترة الحالية .

### حساب الاستثمار

10,000,000	الدخل الإجمالي
عقد موحد	نسبة الاشغال
1,700,000	مصاريف ضريبية وادارية ٧%
8,300,000	صافي الدخل للعقار
8 %	نسبة العائد السنوي على رأس المال
103,750,000	تقدير قيمة العقار ( ريال )
103,750,000	التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل
103,800,000	القيمة النهائية بعد التقريب



## النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	103,800,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	مائة وثلاثة ملايين وثمانمائة الف ريال سعودي فقط لا غير

## النتيجة النهائية

بناء على طلب السادة / شركة ميفيك كابيتال وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.



CR: 1010443011

A.NO. 455624

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
كاتب العدل الأول بمكة المكرمة



بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم: ٤٧٠٠٨٠٠٤٣٣٥  
تاريخ: ١٤٤٠ / ١٠ / ١٦ هـ

---

**صك**

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

فإن ٣٣,٣٣٣ ٪ وتعادل ٢٩٥,٢٧٤ متر مربع مشاعاً من قطعة الأرض رقم ٣٢ من المخطط رقم ١٨ / ٨ / ١ الواقع بـ حي ربيع بخلي مدينة مكة المكرمة، وحدودها وأختصاصها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٤,٥ متر	يطول: (٢٢٥) ستة و عشرون متر
جنوباً: جبل	يطول: (٢٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر
شرباً: قطعة رقم ٣١	بداًء: (٣٢,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سدسة و أربعون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٣٣	بطول: (٢٥,٩٦) خمسة و ثلاثون متر و ستة و تسعون سنتيمتر

ويحدها من الجنوب: (٨٨٢,٨٢) ثمانية و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و اثنين و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط.

وانتد في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٥٦٤ / ١٠ / ٢٥٠ هـ / ١٤٣٧ / ١٠ / ١١ هـ.

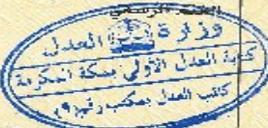
قد انقلت ملكيتها مشاعاً لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تحاري رقم ١٠١٤٥٠٦٦١ وتنتهي في ٢٧ / ١٠ / ١٤٤٠ هـ بتصرف ١٠٠ ٪ بمطابقة ٢٩٥,٢٧٤ متر مربع بمشاعاً بـ ثمن وقدره ١٤٧٤٩٣٢,٧٨ أربعة عشر مليوناً و مئتين و أربعة و سبعون ألفاً و تسعمائة و ستة و ثلاثون ريالاً و ثمانية و سبعون مائة و عتبه حري التمسيق تحريراً في ١٦ / ١٠ / ١٤٤٠ هـ لاعتماد، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



كاتب العدل

سالم بن فايز بن عبد الرحمن الخلايف





( هذا النموذج مخصص للإستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده )  
 نسخة من رقم: ١٤٠٠٤٣٣٥ - ١٠ / ١٦ / ١٤٤٠ هـ  
 نسخة ١ من ١  
 حصله عليه مطبع الحكومة، ١٤٣٨٨٨٨



**الجمهورية العربية السعودية**  
**وزارة العدل**  
**كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة**

**صك**

الحمد لله وحده وأحسنه من لا شيء اسمه. وبعد  
 فبين قاضية لأرض رقم ٣١ من الحفظ رقم ١٨ / ١٤٠١ الواقع في حي ربيع يتخلل باحياد مدينة مكة المكرمة  
 وحدودها وأطرافها التالية  
 شمالاً: شارع عرفان ٢٠٢  
 جنوباً: جبل  
 شرقاً: جبل  
 غرباً: المعلقة رقم ٣٢  
 ومساحتها: (١٩٨.١٤) ثمانية وخمسة وثلاثون متراً مربعاً واربعة عشر سنتماً مربعاً فداناً  
 والمستند في دفترها على اسم الصاحب عن هذه الإدارة برقمه ٣٢١٠٩٠٠٣٦ في ٢٢ / ١١ / ١٤٣٢ هـ  
 قد انقلت ملكيتها لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل بخاري رقم ١١٠٩٣١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ١١ / ١٤٤٠ هـ  
 بشعر وقدره ٥٣٣٧٤٢٨٠,٢ ريالاً واربعمائة وستين وخمسة وتسعون ألفاً ومئتين وستة وثلاثون ريالاً و  
 ثلاثون فداناً من ضمن السيك وعلمه جوي القديس بحرفه ٢١ / ١٠ / ١٤١٠ هـ لاعتماداً ومصدره على برقم محمد وآله وصحبه  
 وسلم.



**وزارة العدل**

محمد بن عبد الله بن عطية الزهراني

كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

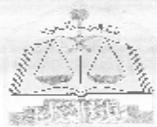
كتابة العدل بمكة المكرمة

( من نموذج مخصوص للاستخدام بالسيك الذي يوضح تعليقه )

( من نموذج رقم ١٢٠٠٠ )

عهدة القامح المحفوظات ٢٢٣٠٠٠

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
كاتب العدل الأمير محمد بن محمد بن عبد العزيز



الرجوع رقم: ٢٢٠١٤٤٠٠٠٧٨٩  
التاريخ: ١٤٤٠ / ١١ / ١٤ هـ

---

**صك رهن وتملك عقار**

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

إن قطعة الأرض رقم ٣١ من المنطقة رقم ١٨ / ٦ / ١ الواقع في حي ربيع بخش باجزة بمدينة مكة المكرمة وحسبها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٤ متر	بطول: (٥٢,٦٦) ثلاثة وعشرون متراً واحداً وستون سنتيمتراً
جنوباً: جبل	بطول: (٢٧,٤) سبعة وعشرون متراً وخمسون سنتيمتراً
شرقاً: جبل	بطول: (٣٧) سبعة وثلاثين متراً
غرباً: القبة رقم ٣٢	بطول: (٣٢,٤٧) ثلاثة وثلاثون متراً وسبعة وأربعون سنتيمتراً

ومساحتها: (٨٩٤,١٤) مساحتها و خمسة و تسعون متراً مربعاً و أربعة عشر سنتيمتراً مربعاً فقط

المعلومة في شرحة ادر التطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٩١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ١٥ / ١٤٤٠ هـ  
بالصك الصادر من مئة الإنارة برقم ١٣٦٧٩ - ١٠٨ - ٢٢ في ١٤ / ١١ / ١٤٤٠ هـ. كما رهنها وما أقيمه أو سقاه عليها من بناء لصالح  
أبنتك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠١٠٤٤ وتنتهي في ٣٠ / ١٥ / ١٤٤٣ هـ ضمناً لوفائه بأثمانية وعشرون مليون ومائة  
وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريالاً

و في حالة عدم السداد فليمرن بيع العقار بالقيمة التي ننوينا منها الرغبات واستفاد ما في ذمة الراس من مبلغ وما نقص. يرجع  
فيه عليه بعد اضمال ما ازم شرعاً

وعنه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ١١ / ١٤٤٠ هـ

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل



عبد الرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

الختم الرسمي





**الجمهورية العربية السعودية**  
**وزارة العدل**  
 [٢٧٧]

**كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة**

الرقم: ٥١-١٨٠١٨-٣٢٠١١٨  
 التاريخ: ٢٤ / ٥ / ١٤٤٠ هـ

### صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من الشقطة رقم ١٨ / ٨ / ١ الواقع في حي ربح بخش بمدينة مكة المكرمة -

وحدودها وأختونها كالتالي:

شمالاً: تسارع عرض ١٥ متر	بطول: (٢٠) ستة و عشرون متر
جنوباً: جيز	بطول: (٢٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر
تربواً: قطعة رقم ٣١	بطول: (٣٢,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٣٢	بطول: (٣٥,٩٥) خمسة و ثلاثون متر و سبعة و تسعون سنتيمتر

ومساحتها: (٨٨٥,٨٢) ثمانمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و إثني و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط بموجب: خطاب بنك الرياض والمفيد اديا برقم ٥٣٧٨٢٠ في ١٤٤٠/١٢/٥.

المضبوكة في شركة اذار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٤٥١٦٦١ والتأري في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالسك اصدار من هذه الإدارة برقم ٥٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥ في ١٤ / ٢ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو عرفها عليه من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٥٤ وننتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٢ هـ ضداً لإفائه بأ ٢٧,٣٨٣,٦٢٧ ريال (سبعة وعشرون مليون ريال وثلاثمائة و ثلاثة و ثمانون ألف وستمائة و سبعة و ثلاثون ريال فقط) وبج حالة عدم ائتمان فللمرتبة بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقصم يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٥ / ١٤٤٠ هـ واصل الله على تبييننا محنت وآنه وحجبه وسعد.

كتابة العدل



عبدالرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

الختم الرسمي



تعداد الأوراق: ١٠

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويتمتع بحماية )

محافظة تبليغ المسومة: ٧٩٢٠٢٠

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**الجمهورية العربية السعودية**  
**وزارة العدل**  
**كاتب العدل الأيمن بمنطقة مكة المكرمة**  
**[٢٧٧]**

**صك تملك عقار**

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

فلدي انا هشام بن احمد بن محمد الشقر الزهراني كاتب العدل بكتابة العدل الأوق بمكة المكرمة :

فإن تمامه الأرض رقم ٣٦ من الشطوط رقم ١٨ / ٨ / ١ الموافق في حي ربع بخش بمدينة مكة المكرمة .

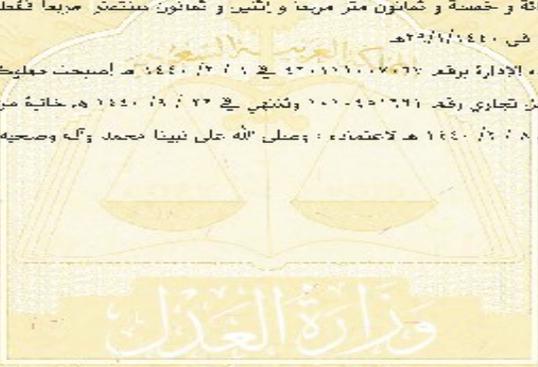
وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٢٦) ستة و عشرون متر  
 جنوباً: جبل بطول: (٢٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر  
 شرقاً: قطعة رقم ٣١ بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر  
 غرباً: قطعة رقم ٣٢ بطول: (٣٥,٩٦) خمسة و ثلاثون متر و ستة و تسعون سنتيمتر

ومساحتها : (٨٨٥,٨٢) ثمانية و خمسة و ثمانون متر مربعاً و اثنين و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط بموجب خطاب بنك الرياض  
 والتقدير لبيتا برقم ٤٠٢٤٣٤٦ في ٢٣/١/١٤٤٠ هـ

والرهونة بالتملك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠١١١٠٧٠٦٧ في ١٤٤٠ / ١ / ٢١ هـ أصبحت معلومة لنا شركة امار للتطوير  
 والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ١ / ١٤٤٠ هـ خاتمة من الرهن .

وعليه جرى التصديق تصديقاً في ١٤٤٠ / ١ / ٨ هـ لاجتماعه : وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

  
**وزارة العدل**

**كاتب العدل**  
**هشام بن احمد بن محمد الشقر الزهراني**

**وزارة العدل**  
**المكتب الرئيسي**  
**كتابة العدل الأيمن بمنطقة مكة المكرمة**  
**كاتب العدل الأيمن**

هذا الصك صادر في مكة المكرمة وتحت إشراف كاتب مصلحة حبه والذي له علم ومصلحة المسكن  
 في تاريخ ١٤٤٠ / ١ / ٨ هـ الموافق ٢٠١٩ / ١٢ / ٢٧ م

ملاحظة ١ :  
 نموذج رقم (١٢٠-١٣)

ملاحظة ٢ :  
 هذا النموذج يخضع للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تعديله

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٣٣٣٤٤

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**الجمهورية العربية السعودية**  
**كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة**  
**[ ٢٧٧ ]**

**صك تملك عقار**

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

فقدني أنا هشام بن أحمد بن محمد المسفر الزهراني كاتب العدل بكتابة العدل الأولى بمكة المكرمة -  
 قبان ٦٦,٩٦٧ / ٤ وشمائل ٩٠,٥٤٦ متر مربع منهاها من قطعة الأرض رقم ٣٢ من المخطط رقم ١٨ / ٨ / ١ الواقع في حي ربع بخصر  
 بمدينة مكة المكرمة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٤ متر بطول: (٣٦) ستة و عشرون متر

جنوباً: جيل بطول: (٣٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر

شرقياً: قطعة رقم ٣١ بطول: (٣٢,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر

غربياً: قطعة رقم ٣٣ بطول: (٣٥,٩٦) خمسة و ثلاثون متر و ستة و تسعون سنتيمتر

ومساحتها (٨٨٤,٨٢) ثمانمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و اثنين و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط

والمرهونة بالسكك الصادر من هذا الإدارة برقم ٧٢٠١٢٢٠٦٣٨٢ في ١٥ / ١١ / ١٤٤٠ هـ أصبحت ممنوكة لـ شركة امار للتطوير  
 والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٦٦٦ وفتحه في ٢٢ / ١٥ / ١٤٤٠ هـ خانية من التوهم -  
 وعليه جرى التصديق تجريباً في ٢٩ / ١١ / ١٤٤٠ هـ لاعتماد - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



**كاتب العدل**  
**هشام بن أحمد بن محمد المسفر الزهراني**

**الختم الرسمي**

هذا الصك وصدقه قد أتممت وفتحه أو تصدق صاحبه في يومه من هذه الصلاة عليه عسى  
 يعيد بسلامة من الله تعالى

مصلحه مطابع الحكومة - ٧٧١٨٣٦ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الذي وينبع تكليفه )  
 نموذج رقم ١ - ١٤٤٠ هـ

أصل  
رقم الطلب الإلكتروني : 3401505807  
رقم الرخصة : 3401103951  
تاريخ الرخصة : 1434-09-23  
صلاحيتها : ثلاث سنوات



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة العاصمة المقدسية  
بلدية المنطقة الغربية

## رخصة إنشاء جديدة

الإسم : <b>فهد إبراهيم سعد الموسى</b>	رقم البطاقة الشخصية : 1021139876	مصدرها : الرياض	تاريخها : 1421/02/11																																													
رقم القطعة : 31	رقم المن : 320109000396	تاريخه : 22/11/1433																																														
رقم السجل العقاري : 8754/2	تاريخه : 02/09/1417	رقم المخطط التنظيمي : 1/B/18	تاريخه : 01/03/1423																																													
البلدية : بلدية المنطقة الغربية		الموقع : جزء إقليمي لمخطط منح ربح الخبي : حي التوأمة																																														
الأبعاد (م) :		إرتداد (م) :																																														
شمال : 23.810	الحدود : شارع عرض 15.00	العرض : 0	0																																													
شرق : 37.000	طرق مرافق	0	1.20																																													
جنوب : 27.500	أرض قضاء جبلية	0	1.02																																													
غرب : 33.470	أرض قضاء جبلية	0	3.00																																													
قطعة رقم 23 حوش بعض الجوزة مهدمة																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>مكونات البناء</th> <th>عدد الأجزاء</th> <th>الوحدة</th> <th>المساحة</th> <th>الإستخدام</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>العمود</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>34.3</td> <td>عمود</td> </tr> <tr> <td>دور تجميع</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>406.77</td> <td>سكني - تنظيمي</td> </tr> <tr> <td>دور تخزين</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>581.26</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>أبواب متحركة</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>2605.16</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مخارج</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>261.13</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>دورات مياه</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>68.71</td> <td>عمود - عمود</td> </tr> <tr> <td>حارات</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>304.3</td> <td>حارات</td> </tr> <tr> <td>الإجمالي</td> <td></td> <td></td> <td>4371.630</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	العمود	1	1	34.3	عمود	دور تجميع	1	1	406.77	سكني - تنظيمي	دور تخزين	1	1	581.26	سكني	أبواب متحركة	4	4	2605.16	سكني	مخارج	1	1	261.13	سكني	دورات مياه	1	1	68.71	عمود - عمود	حارات	1	1	304.3	حارات	الإجمالي			4371.630	
مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام																																												
العمود	1	1	34.3	عمود																																												
دور تجميع	1	1	406.77	سكني - تنظيمي																																												
دور تخزين	1	1	581.26	سكني																																												
أبواب متحركة	4	4	2605.16	سكني																																												
مخارج	1	1	261.13	سكني																																												
دورات مياه	1	1	68.71	عمود - عمود																																												
حارات	1	1	304.3	حارات																																												
الإجمالي			4371.630																																													
<p>التقارير : اسم الشارع : مقياس الرسم : 5000: مخططاً مسواك : 88.96 مكافئ مساحة الأرض : 895.14087 نوع البناء : عمود</p> <p>كثافة مخططات المباني المعمول بها تسليمها للرسم بالنظر : 2 : 26.65 14/04/14 05 : تاريخ إصدار الكتيب</p>																																																
الكتيب : مصدره : مكتب إسكافا الرياض	رقم الكتيب : 130																																															
ملاحظات :																																																
<p>لتفاصيل : للتأكد من صحة الهياكل الهندسية في هذه الرخصة والإجراءات الخاصة بها الرجاء التحقق والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتواجد على موقع أمانة www.Hojymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء كما يتم إصدار الهياكل في الرخصة لم تُظهرها للبناء ضمنها وعدم الكتيب بمحتواها.</p>																																																

المهندس المختص :  
مدير إدارة الرخص أ. رئيس البلدية :  
غازي بن عبد الخالق حميد الحويدي

تاريخ الصياغة : 19:08:08 - 1434/10/19

أصل  
رقم الطلب الإلكتروني : 3401506088  
رقم الرخصة : 3401103735  
تاريخ الرخصة : 1434-09-09  
صلاحيتها : ثلاث سنوات



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أسامة العاصمة المقدسية  
بلدية المسفلة الفرعية

## رخصة إنشاء جديدة

الإسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي	رقم البطاقة الشخصية: 1012191936	مصدرها: الطائف	تاريخها: 1384/03/14																																													
رقم القطعة: 32	رقم المسك: 720109000991	تاريخه: 02/07/1434																																														
رقم السجل العقاري: 8207/2	تاريخه: 1416/05/23	رقم المخطط التنظيمي: 1/6/18	تاريخه: 01/03/1423																																													
البلدية: بلدية المسفلة الفرعية																																																
الموقع: جزء إحصائي لمخطط منح ربح بحسب / 174																																																
الحسب: حسب التوزيع																																																
شمال	الأبعاد وخط	الحدود	إرتداد (م) / الموزن																																													
شمال	26.000	شارع عرض 15.00 متر غير متفاد	4.00																																													
شرق	33.470	قطعة رقم 31 أرض قضاء جبالية	1.10																																													
جنوب	25.500	جبل	1.00																																													
غرب	35.960	قطعة رقم 33 أرض قضاء مسفلة	1.10																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>مكونات البناء</th> <th>عدد الأجزاء</th> <th>الوحدة</th> <th>المساحة</th> <th>الإستخدام</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>المهروم</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>71.26</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مدرسة</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>390.86</td> <td>سكني + تعليمي</td> </tr> <tr> <td>مركز تجاري</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>563.58</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>أبنية متكررة</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>2612.98</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مكتبات</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>236.14</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مركز تجاري + مصاحف</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>86.02</td> <td>مختلطة</td> </tr> <tr> <td>مكتبات</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>206.86</td> <td>مختلطة</td> </tr> <tr> <td>الإجمالي</td> <td></td> <td></td> <td>4272.080</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	المهروم	1	1	71.26	سكني	مدرسة	1	1	390.86	سكني + تعليمي	مركز تجاري	1	1	563.58	سكني	أبنية متكررة	4	4	2612.98	سكني	مكتبات	1	1	236.14	سكني	مركز تجاري + مصاحف	1	1	86.02	مختلطة	مكتبات	1	1	206.86	مختلطة	الإجمالي			4272.080	
مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام																																												
المهروم	1	1	71.26	سكني																																												
مدرسة	1	1	390.86	سكني + تعليمي																																												
مركز تجاري	1	1	563.58	سكني																																												
أبنية متكررة	4	4	2612.98	سكني																																												
مكتبات	1	1	236.14	سكني																																												
مركز تجاري + مصاحف	1	1	86.02	مختلطة																																												
مكتبات	1	1	206.86	مختلطة																																												
الإجمالي			4272.080																																													
<p>العنوان: إسم الشارع: مقياس الرسم: 5000 مخطط الأسيوار: 88.83 وخط مساحة الأرض: 865.81161 نوع البناء: اصطناعي كمية سقافات العنبر المطلوب تنفيذها للمرحلي والطين: 26.8928 14/04/06/05</p>																																																
المكتب:	مركز مهدي بن السخايري	رقم المكتب:	130																																													
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 عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية: 1012191936																																															
ملاحظات:																																																
<p>تعددت : تتألف من صحة البناء الموضحة في هذه الرخصة ولإشراعات الخاصة بها الرجاء الاطلاع والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة <a href="http://www.Holymakkah.gov.sa">www.Holymakkah.gov.sa</a> وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة لم تتغيرها لضمان صحتها وصحة التلاعب بمعلوماتها .</p>																																																

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

بلدية المسفلة الفرعية

تصريح لتسوية وضع  
تاريخ تسوية الوضع :

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

الإسم : **فهد إبراهيم سعد الموسى**  
رقم القطعة : 31  
رقم الصك : 320109000396  
رقم التسجيل : 2/8754  
التاريخ : 1417/09/02  
رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18  
تاريخها : 1421/02/11  
تاريخه : 1433/11/22  
تاريخه : 01/03/1423

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ريع بخش / 174 الحى : حى التوارية

الاتجاه	الأبعاد (م)	الحدود	إرتداد (م)	البروز
شمال	23.610	شارع عرض 15.00 متر (البروز)	0	0
شرق	37.000	أرض قضاء جملة	0	0
جنوب	27.500	أرض قضاء جملة	0	0
غرب	33.470	قطعة رقم 23 حوش بخش أخره مضافة	0	0

مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البيروم	1	1	583.43	بيروم
دور تسوية	1	1	549.16	سكني + استقيل
دور أرضي	1	1	576.93	سكني
أبواب متكررة	4	4	2633.8	سكني
مبيلات	1	1	261.13	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	41.48	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	595.4	خزانات
الإجمالي			5244.330	

العنوان :  
إسم الشارع :  
مقياس الرسم : 5000

نوع البناء : مسلح	مساحة الأرض : 895.14087	محيط الأبنية : 88.96
-------------------	-------------------------	----------------------

كمية مطبقات العيش المطلوب تسليمها للعميل بالطن : 26.6532

ملاحظات :

المالك : **فهد إبراهيم سعد الموسى** رقم البطاقة الشخصية : **1021139876**

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

مهندس المخطط :  
مدير إدارة الرخص ورئيس البلدية : **غازي بن عبدالخالق عبيد الجريسي**

**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية**  
**بلدية المسفلة الفرعية**

**تصريح تسوية وضع**  
**تاريخ تسوية الوضع :**

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

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

المقاري :  
 البلدية - بلدية المسفلة الفرعية

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربح بطن / 174 الحس - حي النوارية

الأبعاد م/م	الحدود	إرتداد(م)	الجزء
شمال 26.000	شارع عرض 15.00 متر سير متفرد	0	0
شرق 33.470	قطعة رقم 31 أرض فضاء	0	0
جنوب 25.500	جدار	0	0
غرب 35.960	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0	0

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الاستخدام
التبريد	1	1	562.18	رسم
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أدوار متكررة	4	4	2591.95	سكني
مبانيات	1	1	238.14	سكني
بيت درج + مساعد	1	1	44.82	بيت درج + مساعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
<b>الإجمالي</b>			<b>5157.300</b>	

**العنوان**  
**اسم الشارع :**  
**مطابق للمرسوم 5000**  
**محيطاً بأشوار: 88.83 م/م**  
**مساحة الأرض : 885.81161**  
**تصنيف البناء : مسلح**  
**كثافة وحملات المباني المطلوب تسليمها للعمري بالنظن : 28.8828**

**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 والإجراءات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمان [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.

مدير إدارة الرخص ورئيس البلدية

المهندس المختص

تاريخ الموافقة : 10:11:56 - 1437/2/18



## التراخيص



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000040 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1002669602 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74/3ق/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





## عضوية المقيم

المملكة العربية السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم  
TAQEEM

تقييم العقار  
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر  
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 1002669602 رقم العضوية: 1002669602  
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040  
Exp: 04/07/2022 تاريخ الانتهاء: 1443/12/4

للتأكد من صحة مطابقة الشهادة  
وللمزيد من التفاصيل

## شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير مقصورة على العميل الذي طلب التقييم فقط ولا يحق لعميل طالب التقرير الاستناد عليه و في حال استند عليه في اتخاذ قرار المضاربة او الشراء او البيع فان الشركة لا تتحمل تبعات ما تؤول اليه ويكون ذلك تحت طائلة مسؤوليته و دون ادنى مسؤولية عليها.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أنه متحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى .
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم ودون أدنى مسؤولية عليه ولا علي شركة أماكن للتقييم.
٨. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لأداء وظيفة التقرير.
٩. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

# AMAKEN

تقرير تقييم عقار مجمع بلازا 1

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



## محتويات التقرير

### محتويات التقرير

#### 1. مقدمة التقرير

- 1.1 الملخص التنفيذي ..... ٣
- 1.2 نطاق العمل..... ٤
- 1.3 أسس القيمة..... ٥
- 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
- 1.5 اعداد التقارير..... ٦
- 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧

#### 2. تقرير العقار

- 1.2 الموقع..... ٨
- 2.2 المعلومات القانونية ..... ٩
- 2.3 معلومات الملكية ..... ١٠

#### 4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ..... ١٢
- 2.4 صور للعقار..... ١٥
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ..... ١٦

#### 5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ٢٣
- 2.5 نتائج التقييم..... ٢٣
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ..... ٢٤

#### 6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٢٨



## المصطلحات

التعريف	المصطلح التعريف
سبب أو أسباب إجراء التقييم وتشمل الأغراض العامة.	غرض التقييم <b>Purpose of valuation</b>
استخدام نتائج او مراجعة التقييم كما حددها المقيم على تواصله مع العميل واي طرف اخر معرف ، باسمه او نوعه ، كمستخدم لتقرير التقييم او مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناء على تواصله مع العميل.	الاستخدام المقصود <b>Intended user</b>
المقيم هو فرد او مجموعة من الافراد او منشأه تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية غير متحيزة.	المقيم <b>value</b>
يشير المصطلح الى البنود التي تكون محور مهمة التقييم.	الأصل <b>Asset</b>
هو الافتراض الأساسي الذي بموجبية يتم قياس نوع القيمة .	أساس القيمة <b>Basis of value</b>
هي الوسائل التي تستخدم لاستنتاج القيمة وتشمل الأساليب الأساسية في حساب القيمة ما يلي : أسلوب السوق ، أسلوب الدخل ، أسلوب التكلفة.	أساليب التقييم <b>Valuation Approach</b>
يعبر عن القيمة من خلال مقارنة مشابهه تتوفر عنها معلومات سعرية وهو الأسلوب الذي يستند الى أوضاع السوق.	أسلوب السوق <b>Market Approach</b>
يشير الى القيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على اصل ذي المنفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج او المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.	أسلوب التكلفة <b>Cost Approach</b>
يعتمد هذا الاسلوب على العقارات المدرة للدخل.	اسلوب الدخل <b>Income Approach</b>
هو وثيقة ويتم من خلالها جمع الحقائق والملاحظات والنتائج الآراء والاستنتاجات والتوصيات وتعرض مجموعة من البيانات لتساعد القارئ على اتخاذ قرارته في سياق مهني سليم.	تقرير التقييم <b>Valuation Report</b>
يصف نطاق العمل ويسمى أحيانا بشروط التعاقد الشروط الأساسية لمهمة التقييم مثل أصل محل التقييم والغرض من التقييم ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم.	نطاق العمل <b>Scope of work</b>
هي العملة التي تم حساب القيمة على أساسها في تقرير التقييم والنتيجة النهائية.	عملة التقييم <b>Valuation currency</b>
هو مفهوم اقتصادي يشير الى المبلغ المرجح او السعر المحتمل الذي يمكن ان يصل اليه كلا من البائع والمشتري مقابل سلعه او خدمة ما متاحة للبيع وهي ليست حقيقة ولكنها راي تقديري للمبلغ الممكن دفعه مقابل سلعه او خدمة في وقت محدد وفق تعريف محدد للقيمة.	القيمة <b>Value</b>
هي الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام ويمكن ان تتطلب اسساً مختلفة من القيمة فرضية معينة او تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.	فرض القيمة او الاستخدام المفترض <b>Premise of value assumed use</b>
افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم او تلك التي لا يتبناها عادة المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.	الافتراض الخاص <b>Special assumption</b>



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
العميل (صاحب الطلب)	شركة ميفك كابيتال
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة ميفك كابيتال
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١
أساس القيمة	القيمة السوقية
العقار موضوع التقييم	مجمع سكني تجاري
عنوان العقار	حي الربيع - الرياض - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الارض	9,588 م <sup>2</sup>
مساحة مسطحات المباني	16,195.71 م <sup>2</sup>
اسم المالك	عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد
رقم الصك	710114022401
تاريخ الصك	1433/04/19 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
استخدام الارض	تجاري - سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠
أسلوب التقييم	(أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار - رسملة الدخل
تاريخ المعاينة	2022/01/03
تاريخ التقييم	2022/02/27
تاريخ اصدار التقرير	2022/02/27
القيمة السوقية	30,000,000 ريال سعودي فقط لا غير



## نطاق العمل

### الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم المعتمد / خالد عبد الكريم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2022/01/01 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS لعام 2020 ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية -رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠ .

### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

بيان إخلاء المسؤولية " يجب الحصول على موافقة خطية من المقيم إذا أراد طرف خارجي استخدامه ، وإلا لن يكون المقيم مسؤولاً عن أي إساءة أو تفسير باستخدام تقرير التقييم هذا "

### ١,٤ الغرض من التقييم

معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الثاني لعام ٢٠٢١.

### ١,٥ العقار محل التقييم

مجمع تجاري سكني يقع على طريق الملك عبدالعزيز في حي الربيع بمدينة الرياض .



## نطاق العمل

### ١,٧ أسس القيمة

القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية فهي " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار "

### ١,٨ تاريخ التقييم

2022/01/03	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة )
2022/02/27	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
2022/02/27	تاريخ إصدار التقرير

### ٢,٠ نطاق العمل

#### ٢,١ نطاق البحث والاستقصاء

شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:

- معاينة للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠٣
- قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
- الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
- استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
- جمع معلومات عن الأراضي.
- التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
- تحليل البيانات وتطبيق أسلوب الدخل طريقة الاستثمار لتحليل دخل العقار واستخراج القيمة الاستثمارية.



## نطاق العمل

### ٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والكروكي التنظيمي .
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي لهيئة تطوير منطقة الرياض.
- استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطورها.
- الاستقصاءات المنشورة في السوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة السوق و توقعاته
- الكتيبات المنشورة واستفسارات المقاولين ومدراء المرافق .
- مؤشر وزارة العدل
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكن والتي تتحدث بشكل مستمر .

### ٢,٣ الافتراضات العامة والخاصة

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فقد توجد هناك أي معلومات قد تؤثر ربما على القيمة ولم يتم توفيرها لنا .  
نوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيون .

قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

تم الافتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات .

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .





## نطاق العمل

### ٢,٤ معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2020

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل طريقة الاستثمار.

### ٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

**30,000,000 ريال سعودي**

**ثلاثون مليون ريال سعودي فقط لا غير**

### ٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١

### ٢,٨ القيود على النشر

هذا التقرير سري وغير قابل للنشر دون إذن خطي من المقيم ، ويحق للعميل والعملاء المستهدفين

فقط الاطلاع عليه .

## تقرير العقار

### ٣.٠ الموقع ٣,١ الموقع والطبقة السكانية

يقع العقار محل التقييم في حي الربيع بمدينة الرياض ويمكن الإطلاع على الموقع في الخريطة الواردة بالتقرير كما تتميز المنطقة وموقعها المميز بالطبقة السكانية فوق المتوسطة ويعتبر حي الربيع احد أحياء الرياض مكتمل الخدمات والمرافق .

### ٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول للعقار عن طريق الملك عبدالعزيز الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة الرياض لإطلالة العقار عليه وعدة طرق رئيسية منها طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ( الأبراج سابقا ) وطريق أبو بكر الصديق رضي الله عنه وغيره من الطرق المحيطة بالعقار .

### ٤,٠ المعلومات القانونية ٤.١ الجهة التخطيطية

يقع حي الربيع في مدينة الرياض ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة الرياض وهي الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

### ٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي الربيع والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية بمدينة الرياض وتشمل كافة الخدمات .

### ٤,٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية لهيئة تطوير مدينة الرياض فإن قطعة الأرض استخدام تجاري سكني



## معلومات الملكية

معلومات الملكية			
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم المالك	عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد
رقم الصك	710114022401	تاريخ الصك	1433/04/19 هـ
رقم القطعة	1303-1304-1305-1306-1307-1308	رقم المخطط	2917
جهة الاصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض	القيود على الموقع	لا يوجد

## المعلومات الملكية

## معلومات العقار

بيانات العقار			
المدينة	الرياض	اسم الشارع	طريق الملك عبدالعزيز مخرج 5
الحي	الربيع	نوع العقار	مجمع تجاري سكني
إحداثيات الموقع	شمال 24.789802 شرق 46.65921	رابط الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/UpVddAJWmeTs3UVP8">https://goo.gl/maps/UpVddAJWmeTs3UVP8</a>



## مواصفات العقار

طريق الملك عبدالعزيز	شارع العقار	حسب الصك (٢٩,٥٨٨ م <sup>٢</sup> )	مساحة الأرض (٢ م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢ م -)	
منتظمة	شكل الأرض	شرقية - شمالية - غربية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	✓

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٨٠	شارع	محلي	٢٠م	٢
جنوبي	٨٠	قطعة رقم ١٣٠٩ ورقم ١٣١٠	-	-	-
شرقي	١١٩,٨٥	شارع	-	٢٠م	٣
غربي	١١٩,٨٥	طريق الملك عبدالعزيز	-	٦٠م	١



## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓



## حدود العقار



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



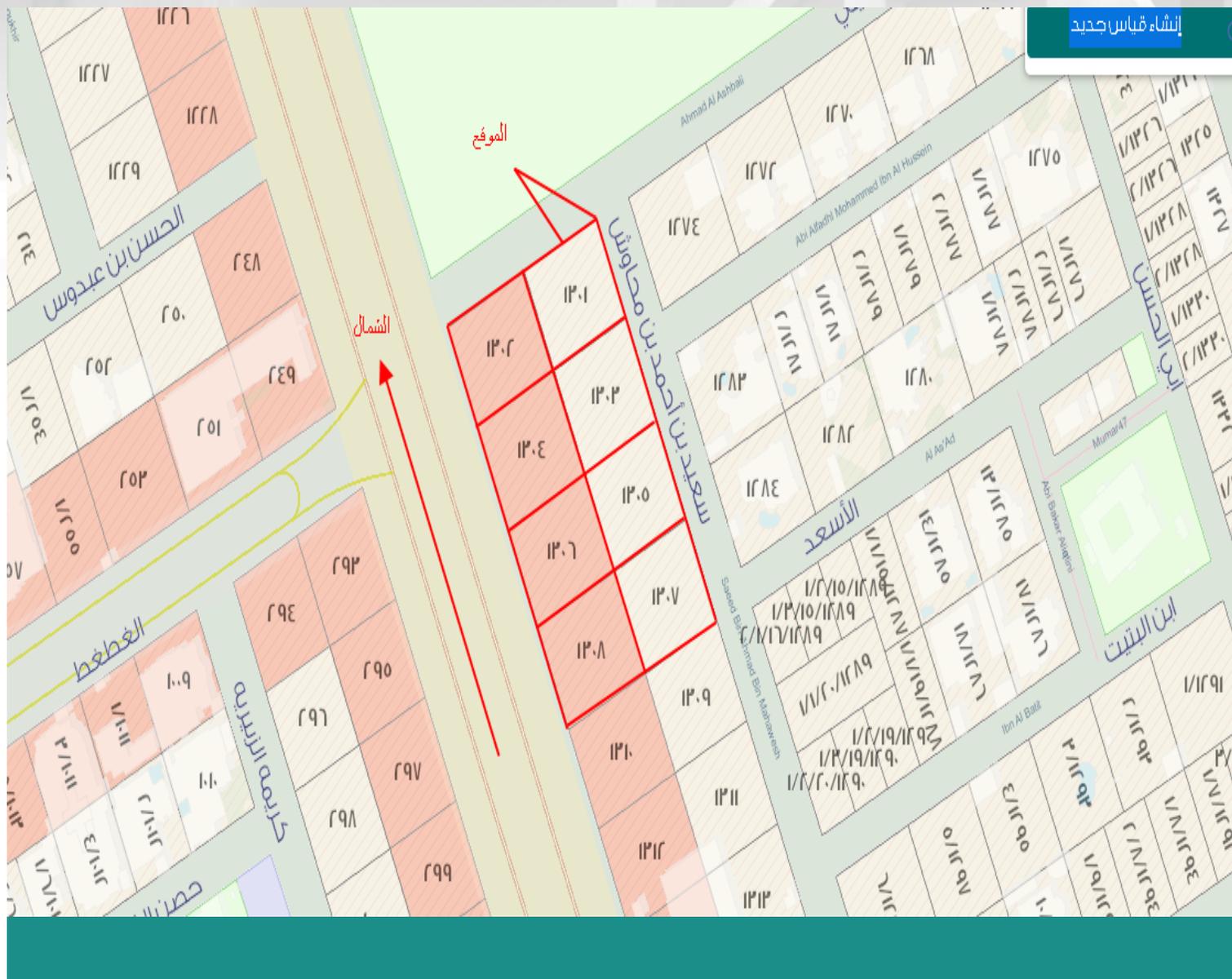
صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

### نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة الرياض حي الربيع، شمال الرياض. يحد منطقة العقار من الشمال طريق الثمامة ومن الجنوب طريق الأمير محمد بن سلمان ويحد منطقة العقار من الشرق طريق ابي بكر الصديق كما يحد منطقة العقار من الغرب طريق الثمامة



إنشاء قياس جديد



## الخريطة الرقمية



# MARKEN

صور توضیح العقار :

صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

مجمع بلازا 1		اسم المبنى
مركزي	نوع التكييف	مساحة المباني 16,195.71 م <sup>2</sup>
ممتاز	التشطيب	عدد الأدوار 2.5 أدوار + ميزانين + قبو
-	الخدمات المتوفرة	عمر المبنى/سنة 8
غير متوفر	مصاعد	عدد المباني 1
ملاحظات		- أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)



**أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :**  
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

## العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرائية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية		التجهيزات البلدية
	الإنارة و التشجير		
	السفلة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	الخدمات الحكومية		المرافق العامة
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
	المدارس		
	المساجد		
كما هو مصرح من امانة مدينة الرياض	متغير	عدد الأدوار	أنظمة البناء



## أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

## العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير
تعتبر ارض العقار ( قيد التقييم ) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار	أرض جبلية	تضاريس الأرض
	أرض غير مستوية	
	أرض منخفضة	
	أرض مستوية	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة	صناعي	التلوث
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة	بشري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة	ضوضائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة	بصري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة	هوائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة	نفايات	
يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة	متوسط	العرض والطلب
يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة مرتفعة .	متوسط	أسعار الأراضي



## 2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة علي القيمة السوقية للعقار محل التقييم ويتأثر النشاط التجاري بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار علي المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة علي النشاط التجاري في المملكة العربية السعودية .

## المؤشرات الاقتصادية

### 1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم في شهر يناير 2022 فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة للسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

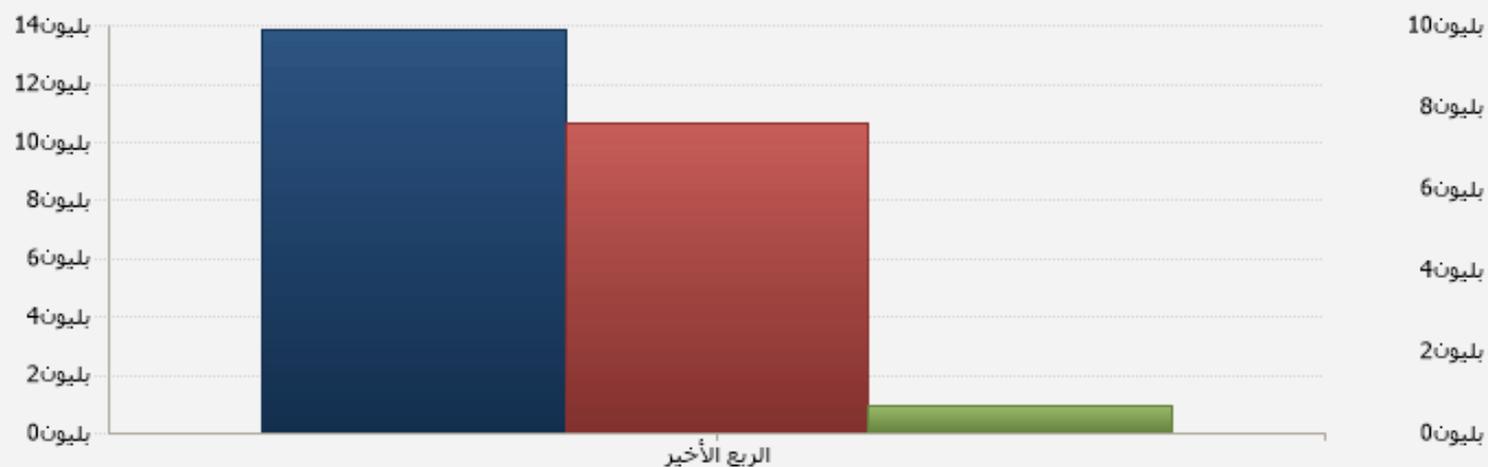
### تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

تقديرات			توقعات			معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط
2023	2022	2021	2020	2019	2018	
% 3.0	% 2.8	% 2.7	% 2.7	% 2.6	% 2.3	نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي
3,781	3,602	3,418	3,263	3,125	2,938	إجمالي الناتج المحلي الاسمي (مليار ريال)
% 5.0	% 5.4	% 4.8	% 4.4	% 6.4	% 14.1	نمو إجمالي الناتج المحلي الاسمي
% 1.9	% 2.0	% 2.0	% 2.1	% 2.3	% 2.6	التضخم

### تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م)

تقديرات		ميزانية	توقعات	ميزانية	
2021	2020	2019	2018	2018	
<b>الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	<b>إجمالي الإيرادات</b>
<b>201</b>	<b>194</b>	<b>183</b>	<b>166</b>	<b>142</b>	<b>الضرائب</b>
17	17	15.8	16.1	15	الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية
2	1	1	0	0	الضرائب على الملكية*
145	141	132	113	85	الضرائب على السلع والخدمات
18	18	17	16	25	الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية
19	18	17	20	17	ضرائب أخرى
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>المنح*</b>
<b>840</b>	<b>810</b>	<b>791</b>	<b>729</b>	<b>641</b>	<b>الإيرادات الأخرى</b>
<b>التنفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	<b>إجمالي النفقات</b>
<b>893</b>	<b>877</b>	<b>860</b>	<b>825</b>	<b>773</b>	<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
<b>277</b>	<b>266</b>	<b>246</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
<b>-128</b>	<b>-138</b>	<b>-131</b>	<b>-136</b>	<b>-195</b>	<b>عجز / فائض الميزانية</b>
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الدين والأصول</b>					
<b>848</b>	<b>754</b>	<b>678</b>	<b>560</b>	<b>555</b>	<b>الدين</b>
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>353</b>	<b>412</b>	<b>496</b>	<b>523</b>	<b>456</b>	<b>الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي</b>
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي

قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة





## من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

بناء على تسارع مستجدات جائحة كورونا مما أثر سلبا على السوق المالي العالمي والمحلي بشكل مباشر وعلية تأثرت عدة قطاعات تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمة العقارات بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس التقييم في حالة عدم اليقين.

مخاطر العقار



## التقييم بطريقة الاستثمار

تم اعتماد الدخل الفعلي حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنويا ونصف سنويا وربع سنويا وشهريا بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل وقيمة استئجار الأرض المقام عليها العقار محل التقييم المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية .

## طريقة الاستثمار

### طريقة رسملة الدخل لتقدير حق المنفعة

نسبة الاشغال	70%
الدخل الفعلي / ريال	9,819,032
مصروفات تشغيلية وإدارية / ريال	4,543,666
الدخل السنوي الصافي / ريال	5,275,366
نهاية فترة حق الانتفاع	16/07/2026
معدل الرسملة	18.1 %
عامل سنوات الشراء	5.52
القيمة النهائية للعقار بطريقة الاستثمار (حق المنفعة) / ريال	29,145,668
القيمة النهائية للعقار بعد التقريب / ريال	30,000,000



## النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	30,000,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	ثلاثون مليون ريال سعودي فقط لا غير

## النتيجة النهائية

بناء على طلب السادة / شركة **ميفيك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠

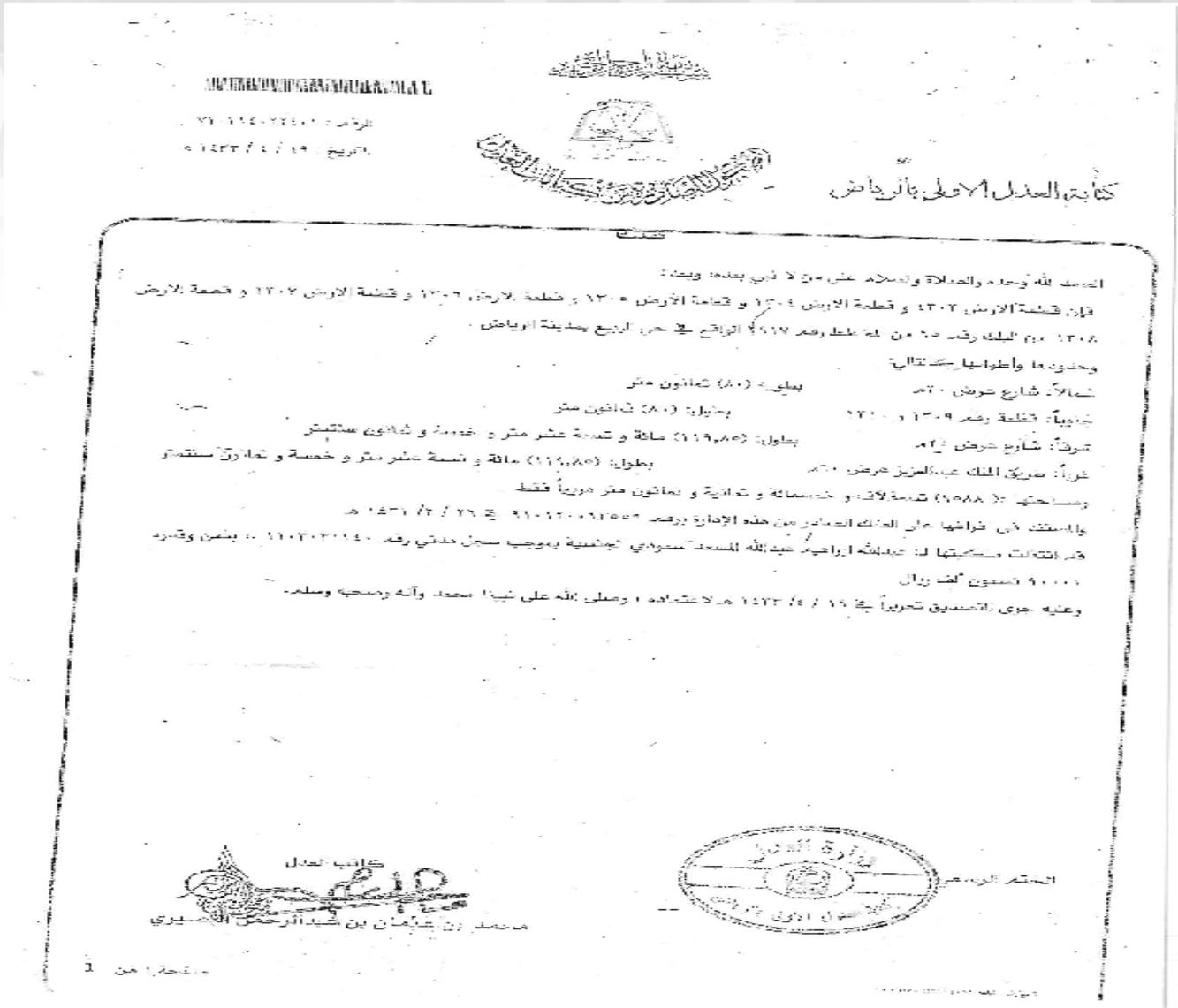


CR: 1010443011

A.NO. 455624



# مستندات العقار







## التراخيص



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000040 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1002669602 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (43/م) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74/ق/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

  
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





## عضوية المقيم

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم  
TAQEEM

تقييم العقار  
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر  
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602  
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040  
Exp: 04/07/2022 تاريخ الانتهاء: 1443/12/14

التأكد من صحة مطابقة الشهادة  
وللمزيد من التفاصيل

### شروط تقارير التقييم وافتراضاته

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير مقصورة على العميل الذي طلب التقييم فقط ولا يحق لعميل طالب التقرير الاستناد عليه و في حال استند عليه في اتخاذ قرار المضاربة او الشراء او البيع فان الشركة لا تتحمل تبعات ما تؤول اليه ويكون ذلك تحت طائلة مسؤوليته و دون ادنى مسؤولية عليها.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وانه ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. تم اعتماد الدخل الفعلي حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنوياً ونصف سنوياً وربع سنوياً وشهرياً بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل وقيمة استئجار الأرض المقام عليها العقار محل التقييم المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية
٦. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٧. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
٨. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم ودون أدنى مسؤولية عليه ولا علي شركة أماكن للتقييم.
٩. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
١٠. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER  
Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi  
Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

# AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



## محتويات التقرير

### محتويات التقرير

#### 1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
- 1.2 نطاق العمل..... ٤
- 1.3 أسس القيمة..... ٥
- 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
- 1.5 اعداد التقارير..... ٦
- 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧

#### 2. تقرير العقار

- 1.2 الموقع..... ٩
- 2.2 المعلومات القانونية ..... ٩
- 2.3 معلومات الملكية ..... ١٠

#### 4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ..... ١٢
- 2.4 صور للعقار..... ١٥
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ..... ١٧

#### 5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ٢٣
- 2.5 نتائج التقييم..... ٢٣
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ..... ٢٤

#### 6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٣٢



## المصطلحات

التعريف	المصطلح التعريف
سبب أو أسباب إجراء التقييم وتشمل الأغراض العامة.	غرض التقييم Purpose of valuation
استخدام نتائج او مراجعة التقييم كما حددها المقيم على توصله مع العميل واي طرف اخر معرف ، باسمه او نوعه ، كمستخدم لتقرير التقييم او مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناء على توصله مع العميل.	الاستخدام المقصود Intended user
المقيم هو فرد او مجموعة من الافراد او منشأه تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية غير متحيزة.	المقيم value
يشير المصطلح الى البنود التي تكون محور مهمة التقييم.	الأصل Asset
هو الافتراض الأساسي الذي بموجبية يتم قياس نوع القيمة .	أساس القيمة Basis of value
هي الوسائل التي تستخدم لاستنتاج القيمة وتشمل الأساليب الأساسية في حساب القيمة ما يلي : أسلوب السوق ، أسلوب الدخل ، أسلوب التكلفة.	أساليب التقييم Valuation Approach
يعبر عن القيمة من خلال مقارنة مشابهه تتوفر عنها معلومات سعرية وهو الأسلوب الذي يستند الى أوضاع السوق.	أسلوب السوق Market Approach
يشير الى القيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على اصل ذي المنفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج او المخاطر او أي عوامل أخرى متعلقة.	أسلوب التكلفة Cost Approach
يعتمد هذا الاسلوب على العقارات المدرة للدخل.	اسلوب الدخل Income Approach
هو وثيقة ويتم من خلالها جمع الحقائق والملاحظات والنتائج الآراء والاستنتاجات والتوصيات وتعرض مجموعة من البيانات لتساعد القارئ على اتخاذ قرارته في سياق مهني سليم.	تقرير التقييم Valuation Report
يصف نطاق العمل ويسمى أحيانا بشروط التعاقد الشروط الأساسية لمهمة التقييم مثل أصل محل التقييم والغرض من التقييم ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم.	نطاق العمل Scope of work
هي العملة التي تم حساب القيمة على أساسها في تقرير التقييم والنتيجة النهائية.	عملة التقييم Valuation currency
هو مفهوم اقتصادي يشير الى المبلغ المرجح او السعر المحتمل الذي يمكن ان يصل اليه كلا من البائع والمشتري مقابل سلعه او خدمة ما متاحة للبيع وهي ليست حقيقة ولكنها رأي تقديري للمبلغ الممكن دفعه مقابل سلعه او خدمة في وقت محدد وفق تعريف محدد للقيمة.	القيمة Value
هي الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام ويمكن ان تتطلب اسساً مختلفة من القيمة فرضية معينة او تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.	فرض القيمة او الاستخدام المفترض Premise of value assumed use
افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم او تلك التي لا يتبناها عادة المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.	الافتراض الخاص Special assumption



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
العميل (صاحب الطلب)	شركة ميفك كابيتال
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة ميفك كابيتال
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١
أساس القيمة	القيمة السوقية
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري
عنوان العقار	حي النخيل - الرياض - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الارض	9,100 م <sup>2</sup>
مساحة مسطحات المباني	16,673.5 م <sup>2</sup>
اسم المالك	زائد بن فهد بن محمد السكيبي
رقم الصك	310115036471
تاريخ الصك	1435/05/19 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
استخدام الارض	تجاري - سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠
أسلوب التقييم	(أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار
تاريخ المعاينة	2022/01/03
تاريخ التقييم	2022/02/27
تاريخ اصدار التقرير	2022/02/27
القيمة السوقية	87,560,000 ريال سعودي فقط لا غير



## المقدمة

### الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم المعتمد / خالد عبد الكريم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١ م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية VS العام ٢٠٢٠ ويقر المقيم باستقلاليته وبدعم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية - رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٠٤٠ .

### ١.٢ العميل

شركة ميفك كإبتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

بيان إخلاء المسؤولية " يجب الحصول علي موافقة خطية من المقيم إذا أراد طرف خارجي استخدامه ، وإلا لن يكون المقيم مسؤولاً عن أي إساءة أو تفسير باستخدام تقرير التقييم هذا "

### ١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لأعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١.

### ١,٥ العقار محل التقييم

مجمع بحي النخيل في مدينة الرياض.



## نطاق العمل

### ١,٧ أساس القيمة

القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار "

### ١,٨ تاريخ التقييم

2022/01/03	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة )
2022/02/27	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
2022/02/27	تاريخ إصدار التقرير

### ٢,٠ نطاق العمل

#### ٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠٣
  - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
  - الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
  - استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
  - جمع معلومات عن الأراضي.
  - التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
  - تحليل البيانات و تطبيق أسلوب الدخل طريقة الاستثمار .



## نطاق العمل

### ٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والكروكي التنظيمي .
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي لهيئة تطوير منطقة الرياض.
- استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريهها.
- الاستقصاءات المنشورة في السوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة السوق و توقعاته
- الكتيبات المنشورة واستفسارات المقاولين ومدراء المرافق .
- مؤشر وزارة العدل
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكن والتي تتحدث بشكل مستمر .

### ٢,٣ الافتراضات والاستدلالات

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا . نوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيين .

قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

تم الافتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات .

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .





## نطاق العمل

### ٢,٤ معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2020 تطبيق معايير التقييم الدولية

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار .

### ٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

87,560,000 ريال سعودي

سبعة وثمانون مليون وخمسمائة وستون ألف ريال سعودي فقط لا غير

### ٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١

### ٢,٨ القيود على النشر

هذا التقرير سري وغير قابل للنشر دون إذن خطي من المقيم ، ويحق للعميل والعملاء المستهدفين فقط الاطلاع عليه .



## الموقع

### ٣.٠ الموقع ٣.١ الموقع والطبقة السكانية

يقع العقار محل التقييم في حي الجزيرة بمدينة الرياض ويمكن الاطلاع على الموقع في الخريطة الواردة بالتقرير كما تتميز المنطقة وموقعها المميز بالطبقة السكانية المتوسطة وفوق المتوسطة ويعتبر حي الجزيرة احد أحياء الرياض مكتمل الخدمات والمرافق .

### ٣.٣ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول للعقار عن طريق الدائري الشمالي الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة الرياض والذي يطل العقار عليه.

### ٤.٠ المعلومات القانونية ٤.١ الجهة التخطيطية

يقع حي النخيل في مدينة الرياض ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة الرياض وهي الهيئة العليا لتطوير منطقة الرياض يرجى الرجوع إلى التقرير للاطلاع على الخريطة .

### ٤.٢ خطة المنطقة

يخضع حي النخيل والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية بمدينة الرياض وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

### ٤.٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية لهيئة تطوير مدينة الرياض فإن قطعة الأرض استخدام تجاري سكني .



## معلومات الملكية

معلومات الملكية			
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم المالك	زايد فهد محمد السكيبي
رقم الصك	310115036471 - 310115036473 - 310103004425 - 410104003546	تاريخ الصك	1435/05/19 هـ
رقم القطعة	1624 - 1625 - 1627 - 1628 - 1617 - 1618 - 1619 - 1620	رقم المخطط	2837
جهة الاصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض	القيود على الموقع	لا يوجد

## معلومات الملكية

## معلومات العقار

بيانات العقار			
المدينة	الرياض	اسم الشارع	طريق الدائري الشمالي
الحي	النخيل	نوع العقار	مجمع تجاري
إحداثيات الموقع	24.750135 شمال 46.623793 شرق	رابط الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/dRuhcwEzfrfscFDr9">https://goo.gl/maps/dRuhcwEzfrfscFDr9</a>



## مواصفات العقار

الدائري الشمالي	شارع العقار	حسب الصك (٩,١٠٠ م <sup>٢</sup> )	مساحة الأرض (٢ م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢ م -)	
منتظمة	شكل الأرض	شمالية جنوبية شرقية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	✓

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	١٣٠ م	طريق الدائري الشمالي	محور رئيسي	١٠٠ م	١
جنوبي	١٣٠ م	شارع	محلي	١٥ م	٣
شرقي	٧٠ م	شارع	محلي	١٥ م	٢
غربي	٧٠ م	قطعة رقم ١٦٢١ ورقم ١٦٢٨	-	-	-



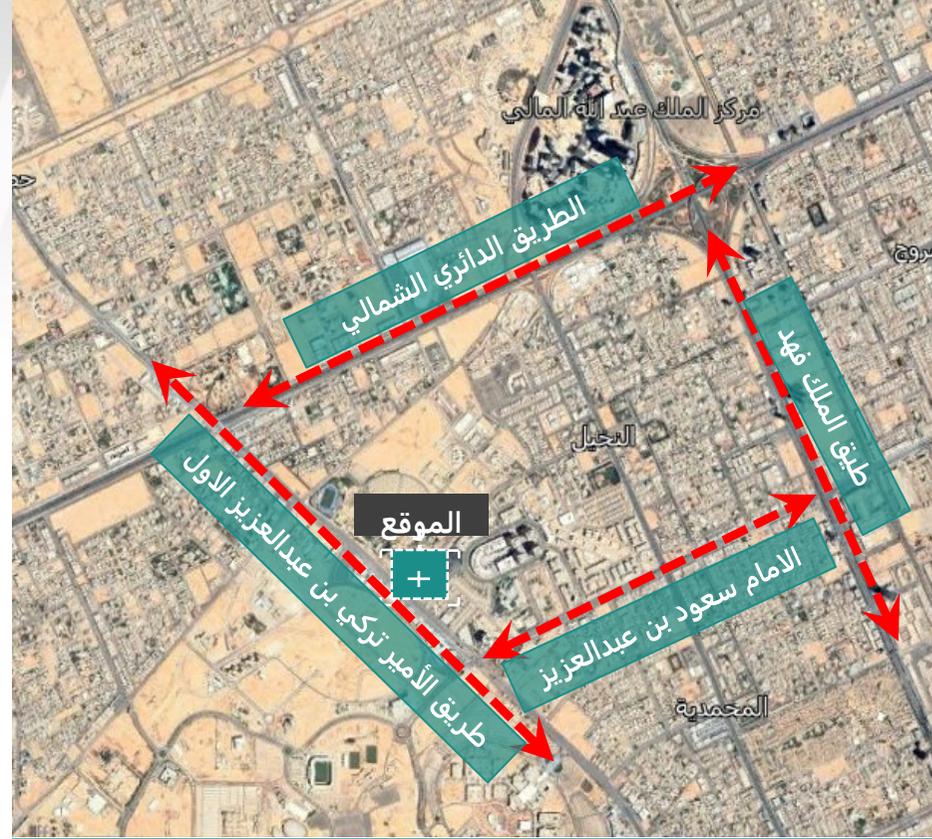
## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓



صورة توضح حدود العقار قيد التقييم



صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

### نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة الرياض حي النخيل، شمال الرياض. يحد منطقة العقار من الشمال الطريق الدائري الشمالي ومن الجنوب طريق الامام سعود بن عبدالعزيز ويحد منطقة العقار من الشرق طريق الملك فهد كما يحد منطقة العقار من الغرب طريق الأمير تركي الأول.



## المخطط الرقمي

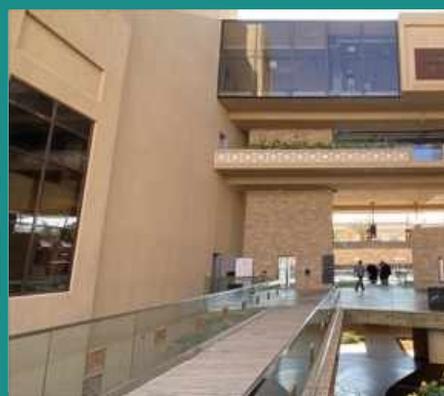


صورة الخريطة الرقمية



صور توضیح العقار :

صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبنى	
مركزي - سبلت - شباك	نوع التكييف	16,673.5 م <sup>2</sup>	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	2.5 دور + ميزانين + قبو	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	6	عمر المبنى/سنة
غير متوفر	مصاعد	1	عدد المباني
- أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)			ملاحظات



**أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :**  
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

## العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرائية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية		التجهيزات البلدية
	الإنارة و التشجير		
	السفلة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	الخدمات الحكومية		المرافق العامة
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
	المدارس		
	المساجد		
كما هو مصرح من امانة مدينة الرياض	متغير	عدد الأدوار	أنظمة البناء



## أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

### العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير
تعتبر ارض العقار ( قيد التقييم ) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار	أرض جبلية	تضاريس الأرض
	أرض غير مستوية	
	أرض منخفضة	
	أرض مستوية	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة	صناعي	التلوث
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة	بشري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة	ضوضائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة	بصري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة	هوائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة	نفايات	
يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة	متوسط	العرض والطلب
يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة مرتفعة .	متوسط	أسعار الأراضي

### 2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة علي القيمة السوقية للعقار محل التقييم ويتأثر النشاط التجاري بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار علي المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة علي النشاط التجاري في المملكة العربية السعودية .

### 1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم في شهر يناير 2022 فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة للسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

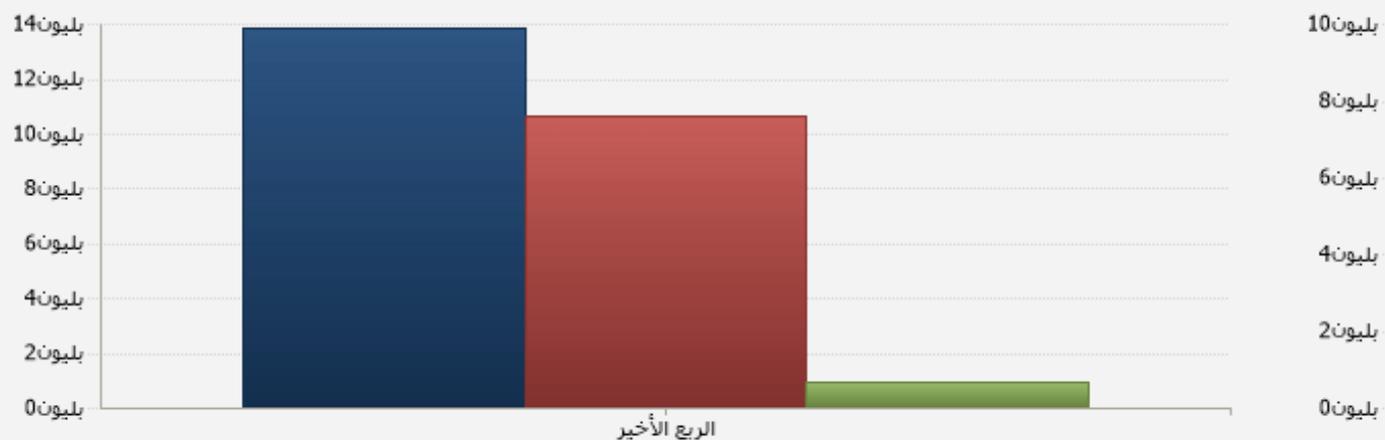
#### تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

تقديرات		توقعات		معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط		
2023	2022	2021	2020	2019	2018	
% 3.0	% 2.8	% 2.7	% 2.7	% 2.6	% 2.3	نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي
3,781	3,602	3,418	3,263	3,125	2,938	إجمالي الناتج المحلي الاسمي (مليار ريال)
% 5.0	% 5.4	% 4.8	% 4.4	% 6.4	% 14.1	نمو إجمالي الناتج المحلي الاسمي
% 1.9	% 2.0	% 2.0	% 2.1	% 2.3	% 2.6	التضخم

### تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م )

تقديرات		ميزانية 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	
2021	2020				
<b>الإيرادات</b>					
<b>إجمالي الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	
<b>الضرائب</b>					
201	194	183	166	142	
17	17	15.8	16.1	15	الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية
2	1	1	0	0	الضرائب على الملكية*
145	141	132	113	85	الضرائب على السلع والخدمات
18	18	17	16	25	الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية
19	18	17	20	17	ضرائب أخرى
1	1	1	0	0	المنح*
840	810	791	729	641	<b>الإيرادات الأخرى</b>
<b>النفقات</b>					
<b>إجمالي النفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	
<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>					
893	877	860	825	773	
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
-128	-138	-131	-136	-195	
<b>عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي</b>					
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	
<b>الدين والأصول</b>					
<b>الدين</b>					
848	754	678	560	555	
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
353	412	496	523	456	الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي

قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



مجموع المساحة بالمتراً المربع للصفقات في المدينة





### من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

بناء على تسارع مستجدات جائحة كورونا مما أثر سلبا على السوق المالي العالمي والمحلي بشكل مباشر وعلية تأثرت عدة قطاعات تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمة العقارات بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس التقييم في حالة عدم اليقين.



## التقييم بطريقة الاستثمار:

تم اعتماد الدخل الفعلي حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنويا ونصف سنويا وربع سنويا وشهرياً بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل وقيمة استئجار الأرض المقام عليها العقار محل التقييم المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية .

## طريقة الاستثمار

طريقة الاستثمار - رسمة الدخل	
88%	نسبة الاشغال
13,952,721	الدخل الفعلي / ريال
6,948,345	مصروفات تشغيلية وإدارية / ريال
7,004,376	صافي الدخل / ريال
8%	معدل الرسمة
87,554,700	القيمة النهائية للعقار بطريقة الاستثمار / ريال
87,560,000	القيمة النهائية للعقار بعد التقريب / ريال



## النتيجة النهائية للتقييم :

### التقييم

اجمالي قيمة العقار	87,560,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	سبعة وثمانون مليون وخمسمائة وستون ألف ريال سعودي فقط لا غير

## النتيجة النهائية

بناء على طلب السادة / شركة ميفيك كابتال وطبقاً للشروط المقيدة بتقارير التقييم لدينا فقد تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠



CR: 1010443011

A.NO. 455624



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم : ٢١-١١٥-٢٦٤٧١  
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

كاتب العدل الأعلى بالرياض

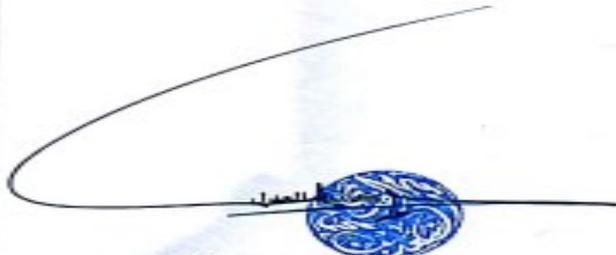
**صك**

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٥ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمملوكة لـ زايد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل ملكي رقم ١-٤٢٢٨١٢٢٧ قد تم قرزها بالحدود والأطوال كماالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٧ ورقم ١٦٢٤	بطول: (٣٠) سيمون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٩ ورقم ١٦٢٦	بطول: (٣٠) سيمون متر

وبمساحة (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط والمستند في القرز على السك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٦١٢ / ٤ / ٢٥ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ٤ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماد - و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



محمد بن سعد بن محمد الشدي



وزارة العدل  
القائم بالقرز  
محمد بن سعد بن محمد الشدي

نسخة ١ من ١  
نموذج رقم (١٤٢-٣-١١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمحاسب الآلي وينصح تأليفه)

مصلحة طباع الحكومة - ٢٦٤٧١-١١٥-٢١  
جريدة الرسمية

هذا المستند وحدة متطابقة - وشيخ أو ثكف نسخة عنه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الرقم : ٧١-١١٥-٤٦٤٧٢  
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

**كتابة العدل الأولى بالرياض**

**صكك**

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٧ و قطعة الأرض ١٦٢٤ من البلوك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٧٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والملوكة ل زاهد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١-٤٢٢٩١٢٧٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر	بطول: (٤٤٠) أربعون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٤٠) أربعون متر
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ ورقم ١٦٢٥	بطول: (٧٠) سبعون متر

وبمساحة (٢٨٠٠) ألفان و ثمانمائة متر مربعاً فقط حسب المخطط والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١ / ٢٧١٢ هـ وبتك ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، وسئل الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.



محمد بن محمد القاضي



وزارة العدل  
الختم الرسمي للكتابة الأولى بالرياض



الجمهورية العربية السعودية



وزارة العدل

مكتب العدل الأول بالرياض

الرقم : ٢١٠٤٣٠٠٤٤٢٥  
التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

### صكك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٩ و قطعة الأرض ١٦٢٦ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي التخيول بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر	بطلون: (٢٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر	بطلون: (٢٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٨ و ١٦٢٥	بطلون: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٠ و ١٦٢٧	بطلون: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (٢٩١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في المرافعة حتى الصك الساسر من حقه الإمارة برقم ١٦٤١٦ / ٢ و جلد ١٦٦ في ٨ / ١٤٢٢ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ: زاهد بن فهد بن محمد المسكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٣٣٩١٢٧٧ - ١٠ بضمن وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتبة العدل في مكتبة العدل الأولى بالرياض



فهد بن محمد الخلف

الختم الرسمي



وزارة العدل  
مكتب العدل الأول بالرياض

نموذج رقم ٢٤ - ١٠٢٤



مصلحة مطابع الحكومة - ٢١٦٢٤٤



الرقم : ٤٧٠٧٠٥٠٠٠٣٤٦٦  
 التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٣٨ هـ

**كتابة العدل الأولى بالرياض**

**صك**

الحمد لله وحده والسلامة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :  
 فإن قطعة الأرض ١٦٢٠ و قطعة الأرض ١٦٢٧ من البلاك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٧٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض -

وحدودها وأطرافها كالتالي :  
 شمالاً : طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر  
 جنوباً : شارع عرض ١٥ متر  
 شرقاً : قطعة رقم ١٦٢٦ و ١٦٢٩  
 غرباً : قطعة رقم ١٦٢١ و ١٦٢٨  
 ومساحتها : (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٧٤١٤ / ٢ / ١٤٣٨ هـ و جلد ١٧٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٣٢ هـ  
 قد التقت ملكيتها ل : زائد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ - ١٠ - ١٤٣٨  
 و قدره ٢١٠٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال  
 وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٦ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

الختم الرسمي  


كاتب العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض  
 عبد الله بن عبد الرحمن المحيذي يقا





## التراخيص



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 1210000040 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1002669602 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (43/م) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74 / 3ق / 42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





## عضوية المقيم

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم  
TAQEEM

تقييم العقار  
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر  
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602  
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040  
Exp: 04/07/2022 تاريخ الانتهاء: 1443/12/4

للتأكد من صحة بطاقة الهيئة  
والحزب من التشفير

## شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير مقصورة على العميل الذي طلب التقييم فقط ولا يحق لعميل طالب التقرير الاستناد عليه و في حال استند عليه في اتخاذ قرار المضاربة او الشراء او البيع فان الشركة لا تتحمل تبعات ما تؤول اليه ويكون ذلك تحت طائلة مسؤوليته و دون ادنى مسؤولية عليها.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأنه متحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك خطياً.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. تم اعتماد الدخل الفعلي حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنوياً ونصف سنوياً وربع سنوياً وشهرياً بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل وقيمة استئجار الأرض المقام عليها العقار محل التقييم المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية .
٦. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٧. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
٨. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم ودون أدنى مسؤولية عليه ولا علي شركة أماكن للتقييم.
٩. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لأداء وظيفة التقرير.
١٠. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

# AMAKEN

تقرير تقييم عقار مبنى إداري بحي الحمراء - جدة

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



## محتويات التقرير

### محتويات التقرير

#### 1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
- 1.2 نطاق العمل..... ٤
- 1.3 أسس القيمة..... ٥
- 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
- 1.5 اعداد التقارير..... ٦
- 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧

#### 2. تقرير العقار

- 1.2 الموقع..... ٩
- 2.2 المعلومات القانونية ..... ٩
- 2.3 معلومات الملكية ..... ١٠

#### 4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ..... ١٢
- 2.4 صور للعقار..... ١٥
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ..... ١٧

#### 5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ٢٣
- 2.5 نتائج التقييم..... ٢٤
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ..... ٢٥

#### 6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٣٠

التعريف	المصطلح التعريف
سبب أو أسباب إجراء التقييم وتشمل الأغراض العامة.	غرض التقييم Purpose of valuation
استخدام نتائج او مراجعة التقييم كما حددها المقيم على تواصله مع العميل واي طرف اخر معرف ، باسمه او نوعه ، كمستخدم لتقرير التقييم او مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناء على تواصله مع العميل.	الاستخدام المقصود Intended user
المقيم هو فرد او مجموعة من الافراد او منشأه تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية غير متحيزة.	المقيم value
يشير المصطلح الى البنود التي تكون محور مهمة التقييم.	الأصل Asset
هو الافتراض الأساسي الذي بموجبه يتم قياس نوع القيمة .	أساس القيمة Basis of value
هي الوسائل التي تستخدم لاستنتاج القيمة وتشمل الأساليب الأساسية في حساب القيمة ما يلي : أسلوب السوق ، أسلوب الدخل ، أسلوب التكلفة.	أساليب التقييم Valuation Approach
يعبر عن القيمة من خلال مقارنة مشابهه تتوفر عنها معلومات سعرية وهو الأسلوب الذي يستند الى أوضاع السوق.	أسلوب السوق Market Approach
يشير الى القيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على اصل ذي المنفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج او المخاطر او أي عوامل أخرى متعلقة.	أسلوب التكلفة Cost Approach
يعتمد هذا الاسلوب على العقارات المدرة للدخل.	اسلوب الدخل Income Approach
هو وثيقة ويتم من خلالها جمع الحقائق والملاحظات والنتائج الآراء والاستنتاجات والتوصيات وتعرض مجموعة من البيانات لتساعد القارئ على اتخاذ قرارته في سياق مهني سليم.	تقرير التقييم Valuation Report
يصف نطاق العمل ويسمى أحيانا بشروط التعاقد الشروط الأساسية لمهمة التقييم مثل أصل محل التقييم والغرض من التقييم ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم.	نطاق العمل Scope of work
هي العملة التي تم حساب القيمة على أساسها في تقرير التقييم والنتيجة النهائية.	عملة التقييم Valuation currency
هو مفهوم اقتصادي يشير الى المبلغ المرجح او السعر المحتمل الذي يمكن ان يصل اليه كلا من البائع والمشتري مقابل سلعه او خدمة ما متاحة للبيع وهي ليست حقيقة ولكنها رأي تقديري للمبلغ الممكن دفعه مقابل سلعه او خدمة في وقت محدد وفق تعريف محدد للقيمة.	القيمة Value
هي الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام ويمكن ان تتطلب اسساً مختلفة من القيمة فرضية معينة او تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.	فرض القيمة او الاستخدام المفترض Premise of value assumed use
افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم او تلك التي لا يتبناها عادة المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.	الافتراض الخاص Special assumption



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
مبنى تجاري مكتبي	العقار موضوع التقييم
حي الحمراء - جدة - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
2500 م2	مساحة قطعة الارض
9,128 م2	مساحة مسطحات المباني
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
320224010550	رقم الصك
1440/01/16 هـ	تاريخ الصك
ملكية مقيدة ( صك رهن وتملك عقار )	نوع الملكية
تجاري - مكتبي	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	معايير التقييم
(أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار - رسمة الدخل	أسلوب التقييم
2022/01/03	تاريخ المعاينة
2022/02/27	تاريخ التقييم
2022/02/27	تاريخ اصدار التقرير
38,200,000 ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية



## المقدمة

### الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مبنى مكثبي لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم المعتمد / خالد عبد الكريم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2022/01/01 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS لعام 2020 ويدر المقيم باستقلاليته وبدعم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية -رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠ .

### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

بيان إخلاء المسؤولية " يجب الحصول على موافقة خطية من المقيم إذا أراد طرف خارجي استخدامه ، وإلا لن يكون المقيم مسؤولاً عن أي إساءة أو تفسير باستخدام تقرير التقييم هذا "

### ١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لأعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١.

### ١,٥ العقار محل التقييم

مجمع بحي الحمراء في مدينة جدة.



## نطاق العمل

### ١,٧ أسس القيمة

القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار "

### ١,٨ تاريخ التقييم

2022/01/03	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة )
2022/02/27	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
2022/02/27	تاريخ إصدار التقرير

### ٢,٠ نطاق العمل

#### ٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠٣
  - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
  - الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
  - استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
  - جمع معلومات عن الأراضي.
  - التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
  - تحليل البيانات و تطبيق أسلوب السوق و الدخل في التقييم.



## نطاق العمل

### ٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والكروكي التنظيمي .
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي لهيئة تطوير منطقة مكة المكرمة.
- استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريهها.
- الاستقصاءات المنشورة في السوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة السوق و توقعاته
- الكتيبات المنشورة واستفسارات المقاولين ومدراء المرافق .
- مؤشر وزارة العدل
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكن والتي تتحدث بشكل مستمر .

### ٢,٣ الافتراضات

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا . نوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيين .  
قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

العقار مرهون لبنك الرياض وبالتالي ليست ملكيته ملكية تامة.

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



## نطاق العمل

### ٢,٤ معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2020

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة الاستثمار - وأسلوب السوق طريقة المقارنات.

### ٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

38,200,000 ريال سعودي

ثمانية وثلاثون مليوناً ومئتان ألف ريال سعودي فقط لا غير

### ٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١

### ٢,٨ القيود على النشر

هذا التقرير سري وغير قابل للنشر دون إذن خطي من المقيم ، ويحق للعميل والعملاء المستهدفين فقط الاطلاع عليه .

### ٣.٠ الموقع

#### ٣,١ الموقع والطبقة السكانية

يقع العقار محل التقييم في حي الحمراء بمدينة جدة ويمكن الاطلاع على الموقع في الخريطة الواردة بالتقرير كما تتميز المنطقة وموقعها المميز بالطبقة السكانية المتوسطة وفوق المتوسطة ويعتبر حي الحمراء احد أحياء الرياض مكتمل الخدمات والمرافق .

#### ٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول للعقار عبر طريق الاندلس الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة جدة والذي يطل العقار عليه كما أن العقار أحد معالم المدينة .

#### ٤,٠ المعلومات القانونية

##### ٤.١ الجهة التخطيطية

يقع حي الحمراء في مدينة جدة ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة جدة وهي هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة يرجى الرجوع إلى التقرير للاطلاع على الخريطة .

##### ٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي الحمراء والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية بمدينة جدة وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

##### ٤,٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية لهيئة تطوير مدينة جدة فإن قطعة الأرض استخدام تجاري مكتبي



## معلومات الملكية

معلومات الملكية			
اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم المالك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	320224010550	تاريخ الصك	1440/01/16 هـ
رقم القطعة	4	رقم المخطط	-
جهة الاصدار	كتابة العدل الاولى بجدة	القيود على الموقع	الصك مرهون لبنك الرياض

## معلومات الملكية

## معلومات العقار

بيانات العقار			
المدينة	جدة	اسم الشارع	طريق الاندلس
الحي	الحمراء	نوع العقار	مبنى مكثبي
إحداثيات الموقع	21.517222 شمال 39.165528 شرق	رابط الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/5ff8VCXmL9hcyTiM8">https://goo.gl/maps/5ff8VCXmL9hcyTiM8</a>



## مواصفات العقار

طريق الاندلس	شارع العقار	حسب الصك (٢م ٢,٥٠٠)	مساحة الأرض (٢م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
-	شكل الأرض	شمالية غربية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	✓

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٥٠م	شارع	محلي	٢٠م	٢
جنوبي	٥٠م	يحدده الاملاك الأميرية	-	-	-
شرقي	٥٠م	يحدده الاملاك الأميرية	محور رئيسي	٨٠م	١
غربي	٥٠م	شارع	محلي	١٠م	٣



## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



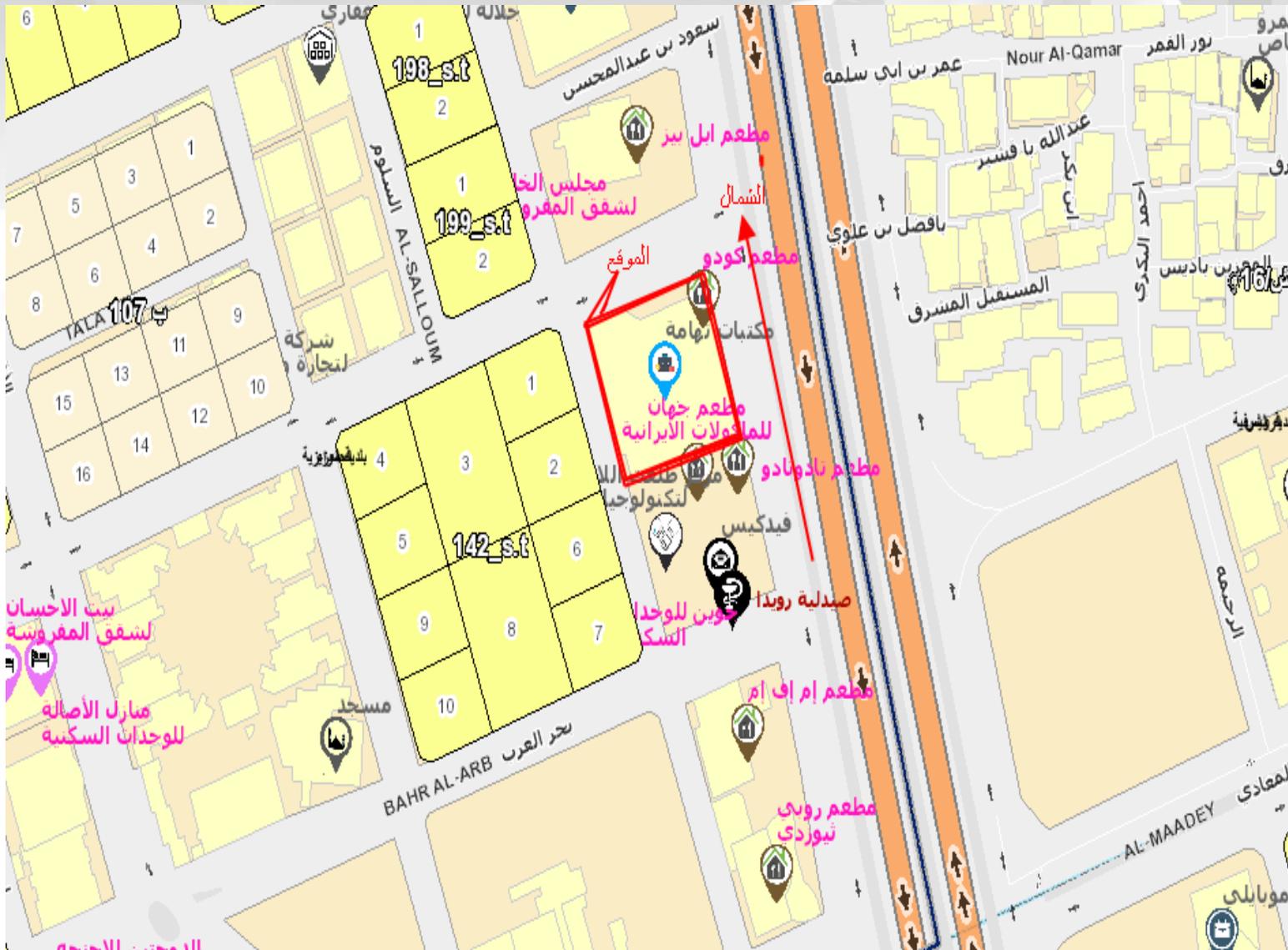
صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

### نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة جدة حي الحمراء، . يحد منطقة العقار من الشمال شارع فلسطين ويحد منطقة العقار من الجنوب شارع المعادي كما يحد منطقة العقار من الشرق طريق الاندلس ويحده من الغرب طريق الكورنيش الفرعي.



## المخطط الرقمي



صورة المخطط الرقمي



صور توضیح العقار :

صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبنى	
مركزي - سبلت - شبك	نوع التكييف	9,128 م <sup>2</sup>	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	6 أدوار + قبو	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	4	عمر المبنى/سنة
غير متوفر	مصاعد	1	عدد المباني
- أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)			ملاحظات



**أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :**  
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

## العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرائية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية		التجهيزات البلدية
	الإنارة و التشجير		
	السفلتة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	الخدمات الحكومية		المرافق العامة
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
	المدارس		
	المساجد		
كما هو مصرح من امانة مدينة جدة	متغير	عدد الأدوار	أنظمة البناء



## أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

## العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير
تعتبر ارض العقار ( قيد التقييم ) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار	أرض جبلية	تضاريس الأرض
	أرض غير مستوية	
	أرض منخفضة	
	أرض مستوية	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة	صناعي	العوامل الطبيعية ( البيئية )
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة	بشري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة	ضوضائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة	بصري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة	هوائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة	نفايات	
يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة	متوسط	العرض والطلب
يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة مرتفعة .	متوسط	أسعار الأراضي



## 2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة علي القيمة السوقية للعقار محل التقييم ويتأثر النشاط التجاري بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار علي المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة علي النشاط التجاري في المملكة العربية السعودية .

## المؤشرات الاقتصادية

### 1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم هو يناير ٢٠٢٢ فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة لسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

### تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

تقديرات			توقعات			معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط
2023	2022	2021	2020	2019	2018	
% 3.0	% 2.8	% 2.7	% 2.7	% 2.6	% 2.3	نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي
3,781	3,602	3,418	3,263	3,125	2,938	إجمالي الناتج المحلي الاسمي (مليار ريال)
% 5.0	% 5.4	% 4.8	% 4.4	% 6.4	% 14.1	نمو إجمالي الناتج المحلي الاسمي
% 1.9	% 2.0	% 2.0	% 2.1	% 2.3	% 2.6	التضخم

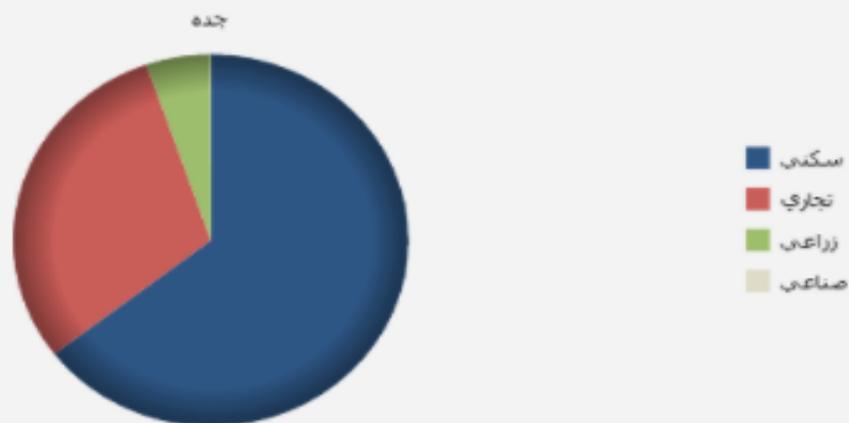
### تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م)

تقديرات		ميزانية 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	
2021	2020				
<b>الإيرادات</b>					
<b>إجمالي الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	
<b>الضرائب</b>					
201	194	183	166	142	
17	17	15.8	16.1	15	الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية
2	1	1	0	0	الضرائب على الملكية*
145	141	132	113	85	الضرائب على السلع والخدمات
18	18	17	16	25	الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية
19	18	17	20	17	ضرائب أخرى
1	1	1	0	0	المنح*
840	810	791	729	641	<b>الإيرادات الأخرى</b>
<b>النفقات</b>					
<b>إجمالي النفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	
<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>					
893	877	860	825	773	
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
-128	-138	-131	-136	-195	
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الدين والأصول</b>					
<b>الدين</b>					
848	754	678	560	555	
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
353	412	496	523	456	الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي

قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة





### من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

بناء على تسارع مستجدات جائحة كورونا مما أثر سلبا على السوق المالي العالمي والمحلي بشكل مباشر وعلية تأثرت عدة قطاعات تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمة العقارات بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس التقييم في حالة عدم اليقين.

## جدول المقارنات التسويات للمعارض :

جدول التسويات		
عناصر المقارنة	المقارن ١	المقارن ٢
ظروف السوق	٢	٢
تسوية المساحة	٤	١
تسويات أخرى	٢-	١-
صافي نسب الضبط	٤	٢
متوسط المتر التاجيري بعد التسوية	١,٢٠٠ ريال / م ٢	

جدول مقارنات للمعارض المشابهة		
نوع العقار	المساحة م ٢	قيمة المتر التاجيري
معرض	١٠٠ م ٢	١,٠٠٠
معرض	٥٠ م ٢	١,٤٠٠

تم اعتماد الدخل الفعلي للعقار حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنويا ونصف سنويا وربع سنويا وشهريا بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل أما المصروفات التشغيلية فيتحملها المالك .



## طريقة الاستثمار

### التقييم بطريقة الاستثمار:

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسي ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي

١. الدخل .
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٣. نسبة الشواغر .
٤. نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتتقسم لأنواع التالية :

✓الدخل الحالي : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .

✓الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .

✓الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يغله في حالة أنه كان خالياً .

وس يتم التقييم بالدخل حسب العقود المرسلة من قبل العميل وبعد التحقق من العقد وعوائده ومطابقتها بأرض الواقع بعد دراسة وتحليل المنطقة المراد تقييمها . وللعلم عقود التأجير لم تحدث من بعد خروج المؤجر السابق ( تهامة ) والمؤجر الفعلي الحالي هو صندوق ميفك ريت حسب ما أعلن عنها

### حساب الاستثمار

82%	نسبة الاشغال
3,269,559	الدخل الفعلي للعقار / ريال
294,260	مصروفات إدارية / ريال
2,975,298	صافي الدخل للعقار / ريال
7.8%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
38,144,846	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل / ريال
38,200,000	التقدير النهائي للعقار بعد التقريب / ريال



## النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	38,200,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	ثمانية وثلاثون مليوناً ومائتان ألف ريال سعودي فقط لا غير

## النتيجة النهائية

بناء على طلب السادة / شركة **ميفيك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.



CR: 1010443011

A.NO. 455624

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[ ٢٧٧ ]  
كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم : ٣٢٠٧٢٤٠٩٠٥٥٠١١١  
التاريخ : ١٤٤١ / ١١ / ١٥ هـ

**صك رهن وتملك عقار**

انصت لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد .

غار قلمة الارض رقم ٤ الواقع في حي التحضر بمدينة جدة

وحدودها وأضوائها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر يتصلوا عن ملاء الشيخ محبت انطويل	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: بحده الاملاك الاميرية	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: بحده الاملاك الاميرية	بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع عرض ٢٠ متر يفصلها عن الاملاك الاميرية	بطول: (٥٠) خمسون متر

ومساحةها: (٢٥٠٠) أفقان و خصمالة متر مربعاً ١٠٢٦ كعابن تقتمه الزابحة وماعله من بناء ومرسى تجاري وسكني ودورارضه وسنه ادوار متكرره

المسوقة لـ / شريفة امار النوير والاستثمار العقاري بموجب مسجل تجاري رقم ١١١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ١٤ / ١١ / ١٤٤٠ هـ

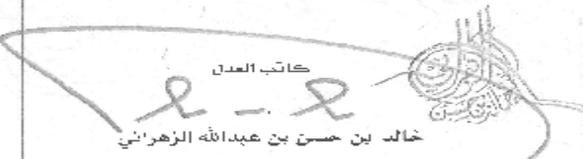
بالصك الصادر من مشه الإم رقم ١٤٤٥٥٠١٤٤٥٥ في ١٧ / ١١ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما اجبه أو سقار عليها من بناء امسالح / بك الرضن بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠١٠١٠٥٦ وتنتهي في ٣٠ / ١٥ / ١٤٤٣ هـ مسحاك اوعاكه بنا نسبه عشر مائون وثلاثمائه واثنا عشر لف واثنان وثلاثون ريال

وفي حنة عشر الممات غلمرثون برح الحكار باعظمة لشي تنكهي عندها الرضن، وسدفعاء منك دمة الرهن من مبلغ ومه تقصر برجع فيه عنده بعد استصال مارايم برعاً

وعنيم جرى الاستدراج جريواً في ١٦ / ١١ / ١٤٤٠ هـ .

ومسك الله على نينا محمد وكه وصحبه وسامه .

كاتب العدل  
**خالد بن حسن بن عبدالله الزهراني**





هذا الصك صادر وحده متصاملة ، وضمان أو كفيل متصاملة منه يؤدي إلى عدم صلاحية الصك ( هذا النموذج مخصص بالاستخدام بالخاص الأبي ويكف نظيفه )

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٣١١٤

نموذج رقم ١ من ١١





## التراخيص



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000040 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1002669602 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74/3ق/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





## عضوية المقيم

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار  
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر  
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Temp Member      فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 1002669602      رقم الهوية: 1002669602  
No: 1210000040      رقم العضوية: 1210000040  
Exp: 04/07/2022      تاريخ الانتهاء: 1443/12/4

للتأكد من صحة مطابقة الشهادة  
وللمزيد من التفاصيل يرجى



### شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير مقصورة على العميل الذي طلب التقييم فقط ولا يحق لعميل طالب التقرير الاستناد عليه و في حال استند عليه في اتخاذ قرار المضاربة او الشراء او البيع فان الشركة لا تتحمل تبعات ما تؤول اليه ويكون ذلك تحت طائلة مسؤوليته و دون ادنى مسؤولية عليها.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أنه متحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى .
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. تم اعتماد الدخل الفعلي للعقار حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنوياً ونصف سنوياً وربع سنوياً وشهرياً بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل أما المصروفات التشغيلية فيتحملها المالك
٦. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٧. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
٨. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم ودون أدنى مسؤولية عليه ولا علي شركة أماكن للتقييم.
٩. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لأداء وظيفته التقرير.
١٠. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

# AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



## محتويات التقرير

### محتويات التقرير

#### 1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
- 1.2 نطاق العمل..... ٤
- 1.3 أسس القيمة..... ٥
- 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
- 1.5 اعداد التقارير..... ٦
- 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧

#### 2. تقرير العقار

- 1.2 الموقع..... ٨
- 2.2 المعلومات القانونية ..... ٩
- 2.3 معلومات الملكية ..... ١٠

#### 4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ..... ١٢
- 2.4 صور للعقار..... ١٥
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ..... ١٦

#### 5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ٢٣
- 2.5 نتائج التقييم..... ٢٤
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ..... ٣٠

#### 6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٣٥



## المصطلحات

المصطلح التعريف	التعريف
غرض التقييم Purpose of valuation	سبب أو أسباب إجراء التقييم وتشمل الأغراض العامة.
الاستخدام المقصود Intended user	استخدام نتائج او مراجعة التقييم كما حددها المقيم على تواصله مع العميل واي طرف اخر معرف ، باسمه او نوعه ، كمستخدم لتقرير التقييم او مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناء على تواصله مع العميل.
المقيم value	المقيم هو فرد او مجموعة من الافراد او منشأه تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية غير متحيزة.
الأصل Asset	يشير المصطلح الى البنود التي تكون محور مهمة التقييم.
أساس القيمة Basis of value	هو الافتراض الأساسي الذي بموجبه يتم قياس نوع القيمة .
أساليب التقييم Valuation Approach	هي الوسائل التي تستخدم لاستنتاج القيمة وتشمل الأساليب الأساسية في حساب القيمة ما يلي : أسلوب السوق ، أسلوب الدخل ، أسلوب التكلفة.
أسلوب السوق Market Approach	يعبر عن القيمة من خلال مقارنة مشابهه تتوفر عنها معلومات سعرية وهو الأسلوب الذي يستند الى أوضاع السوق.
أسلوب التكلفة Cost Approach	يشير الى القيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على اصل ذي المنفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج او المخاطر او أي عوامل أخرى متعلقة.
اسلوب الدخل Income Approach	يعتمد هذا الاسلوب على العقارات المدرة للدخل.
تقرير التقييم Valuation Report	هو وثيقة ويتم من خلالها جمع الحقائق والملاحظات والنتائج الآراء والاستنتاجات والتوصيات وتعرض مجموعة من البيانات لتساعد القارئ على اتخاذ قرارته في سياق مهني سليم.
نطاق العمل Scope of work	يصف نطاق العمل ويسمى أحيانا بشروط التعاقد الشروط الأساسية لمهمة التقييم مثل أصل محل التقييم والغرض من التقييم ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم.
عملة التقييم Valuation currency	هي العملة التي تم حساب القيمة على أساسها في تقرير التقييم والنتيجة النهائية.
القيمة Value	هو مفهوم اقتصادي يشير الى المبلغ المرجح او السعر المحتمل الذي يمكن ان يصل اليه كلا من البائع والمشتري مقابل سلعه او خدمة ما متاحة للبيع وهي ليست حقيقة ولكنها رأي تقديري للمبلغ الممكن دفعه مقابل سلعه او خدمة في وقت محدد وفق تعريف محدد للقيمة.
فرض القيمة او الاستخدام المفترض Premise of value assumed use	هي الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام ويمكن ان تتطلب اسساً مختلفة من القيمة فرضية معينة او تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.
الافتراض الخاص Special assumption	افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم او تلك التي لا يتبناها عادة المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
العميل (صاحب الطلب)	شركة ميفك كابيتال
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة ميفك كابيتال
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١
أساس القيمة	القيمة السوقية
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري
عنوان العقار	حي الجزيرة - الرياض - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الارض	120,205.97 م <sup>2</sup>
مساحة مسطحات المباني	77,299 م <sup>2</sup>
اسم المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	710114022401
تاريخ الصك	1433/04/19 هـ
نوع الملكية	ملكية مقيدة ( صك تملك عقار مرهون )
استخدام الارض	تجاري - سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠
أسلوب التقييم	(أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار - أسلوب السوق طريقة المقارنات - أسلوب التكلفة
تاريخ المعاينة	2022/01/03
تاريخ التقييم	2022/02/27
تاريخ اصدار التقرير	2022/02/27
القيمة السوقية	580,000,000 ريال سعودي فقط لا غير



## مقدمة

### الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداد القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم المعتمد / خالد عبد الكريم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2022/01/01 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS لعام 2020 ويقر المقيم باستقلاليتته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية -رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠ .

### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

بيان إخلاء المسؤولية " يجب الحصول على موافقة خطية من المقيم إذا أراد طرف خارجي استخدامه ، وإلا لن يكون المقيم مسؤولاً عن أي إساءة أو تفسير باستخدام تقرير التقييم هذا "

### ١,٤ الغرض من التقييم

معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الثاني لعام ٢٠٢١.

### ١,٥ العقار محل التقييم

مجمع تجاري بحى الجزيرة فى مدينة الرياض.



## نطاق العمل

### ١,٧ أسس القيمة

القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار

### ١,٨ تاريخ التقييم

2022/01/03	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة )
2022/02/27	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
2022/02/27	تاريخ إصدار التقرير

### ٢,٠ نطاق العمل

#### ٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠٣
  - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
  - الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
  - استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
  - جمع معلومات عن الأراضي.
  - التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
  - تحليل البيانات وتطبيق أسلوب الدخل طريقة الاستثمار لتحليل دخل العقار واستخراج القيمة الاستثمارية.

## ٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والكروكي التنظيمي .
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي لهيئة تطوير منطقة الرياض.
- استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريهها.
- الاستقصاءات المنشورة في السوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة السوق و توقعاته
- الكتيبات المنشورة واستفسارات المقاولين ومدراء المرافق .
- مؤشر وزارة العدل
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكن والتي تتحدث بشكل مستمر .

## ٢,٣ الافتراضات

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا . نوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيين .  
قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

العقار مرهون لبنك الرياض وبالتالي ليست ملكيته ملكية تامة .

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



## نطاق العمل

### ٢,٤ معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2020

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل طريقة الاستثمار كطريقة أساسية - وأسلوب التكلفة طريقة المقاول كطريقة مساعدة للتقييم بعد عمل وزن نسبي للطريقتين

### ٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

**580,000,000 ريال سعودي**

**خمسمائة وثمانون مليون ريال سعودي فقط لا غير**

### ٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١

### ٢,٨ القيود على النشر

هذا التقرير سري وغير قابل للنشر دون إذن خطي من المقيم ، ويحق للعميل والعملاء المستهدفين فقط الاطلاع عليه .



## الموقع

### ٣.٠ الموقع ٣,١ الموقع والطبقة السكانية

يقع العقار محل التقييم في حي الجزيرة بمدينة الرياض ويمكن الاطلاع على الموقع في الخريطة الواردة بالتقرير كما تتميز المنطقة وموقعها المميز بالطبقة السكانية المتوسطة وفوق المتوسطة ويعتبر حي الجزيرة احد أحياء الرياض مكتمل الخدمات والمرافق .

### ٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول للعقار عن طريق الدائري الشرقي الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة الرياض والذي يطل العقار عليه.

### ٤,٠ المعلومات القانونية

### ٤.١ الجهة التخطيطية

يقع حي الجزيرة في مدينة الرياض ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة الرياض وهي الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض يرجى الرجوع إلى التقرير للاطلاع على الخريطة

### ٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي الجزيرة والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية بمدينة الرياض وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

### ٤,٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية لهيئة تطوير مدينة الرياض فإن قطعة الأرض استخدام تجاري سكني.



## معلومات الملكية

معلومات الملكية			
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم المالك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	310118047280	تاريخ الصك	1441/11/04 هـ
رقم القطعة	4,165	رقم المخطط	3203
جهة الاصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض	القيود على الموقع	الصك مرهون لبنك الرياض

## معلومات العقار

بيانات العقار			
المدينة	الرياض	اسم الشارع	طريق الدائري الشرقي
الحي	الجزيرة	نوع العقار	مجمع تجاري
إحداثيات الموقع	شمال 24.657060 شرق 46.791539	رابط الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/tvW1DSiF7Ngg4yGK8">https://goo.gl/maps/tvW1DSiF7Ngg4yGK8</a>



## مواصفات العقار

الدائري الشرقي	شارع العقار	حسب الصك (٢م٢٠,٢٠٥,٩٧)	مساحة الأرض (٢م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية جنوبية شرقية غربية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	✓

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٦٦,٠٩م	ممر	-	١٠م	-
جنوبي	٢٤٣,٤٦م	طريق المدينة المنورة	تجاري رئيسي	٦٠م	٢
شرقي	٨٦٧,٥٤م	شارع	محلي	٤٠م	٣
غربي	٨٥٤,٠٧م	طريق الدائري الشرقي	محور رئيسي	١٠٠م	١



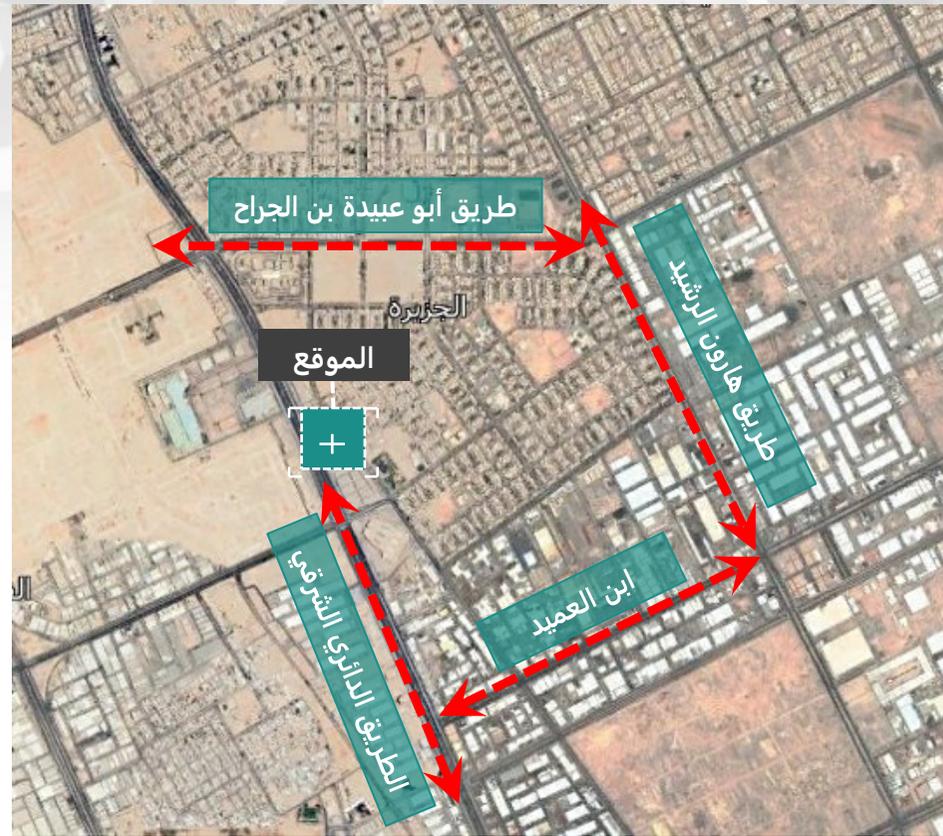
## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



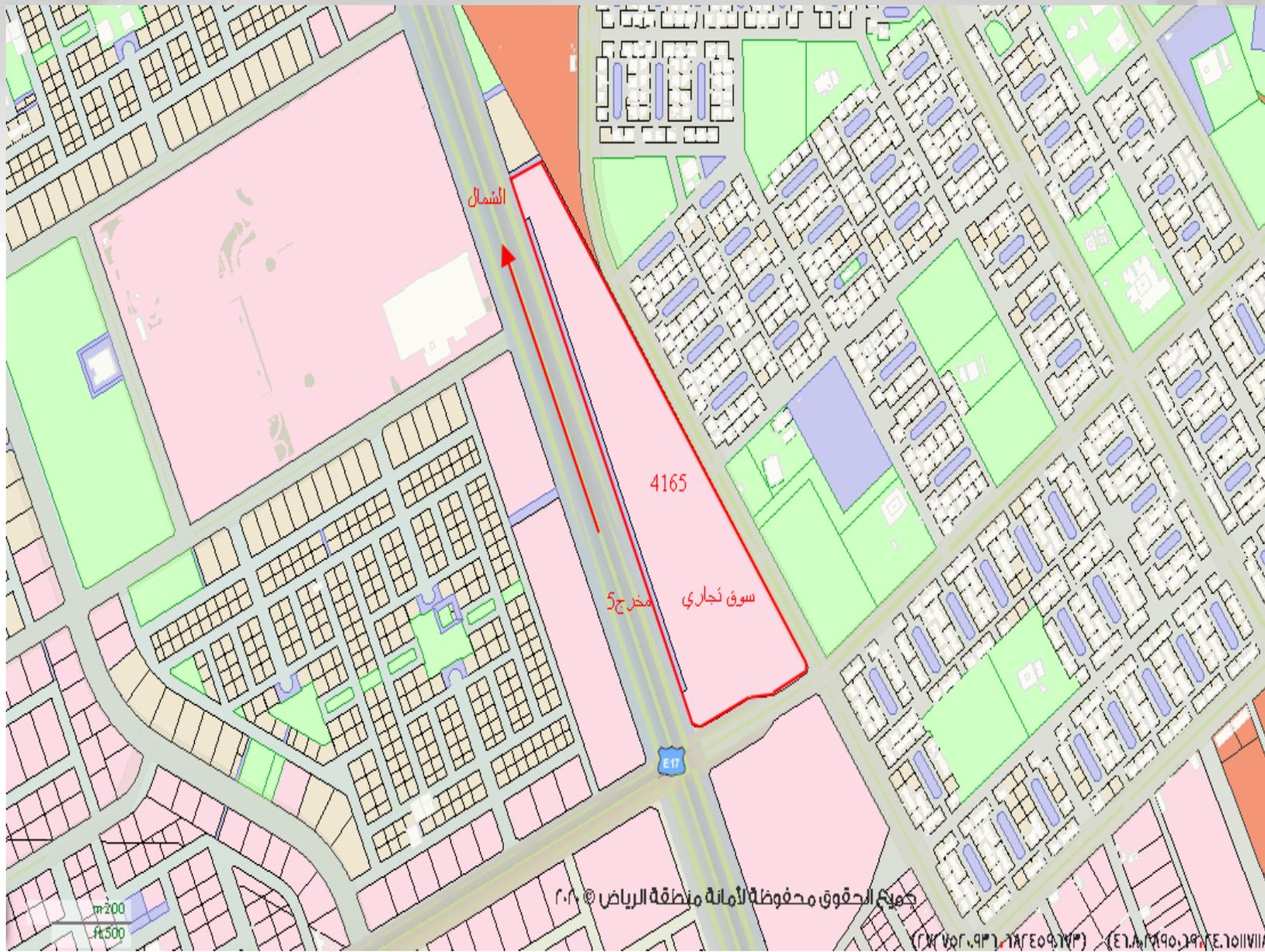
صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

### نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة الرياض حي الجزيرة، شرق الرياض. يحد منطقة العقار من الشمال طريق أبو عبيدة الجراح ومن الجنوب طريق ابن العميد ويحد منطقة العقار من الشرق طريق هارون الرشيد كما يحد منطقة العقار من الغرب طريق الدائري الشرقي



## الخريطة الرقمية



صورة الخريطة الرقمية



# MARKET

صور توضیح العقار :

صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبنى	
مركزي	نوع التكييف	16,195.71 م <sup>2</sup>	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	1 دور + ميزانين	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	10	عمر المبنى/سنة
غير متوفر	مصاعد	1	عدد المباني
- أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)			ملاحظات



**أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :**  
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

## العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرائية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية		التجهيزات البلدية
	الإنارة و التشجير		
	السفلة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	الخدمات الحكومية		المرافق العامة
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
	المدارس		
	المساجد		
كما هو مصرح من امانة مدينة الرياض	متغير	عدد الأدوار	أنظمة البناء



## أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

### العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير
تعتبر ارض العقار ( قيد التقييم ) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار	أرض جبلية	تضاريس الأرض
	أرض غير مستوية	
	أرض منخفضة	
	أرض مستوية	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة	صناعي	التلوث
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة	بشري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة	ضوضائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة	بصري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة	هوائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة	نفايات	
يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة	متوسط	العرض والطلب
يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متوسطة .	متوسط	أسعار الأراضي



## 2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة علي القيمة السوقية للعقار محل التقييم ويتأثر النشاط التجاري بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار علي المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة علي النشاط التجاري في المملكة العربية السعودية .

## المؤشرات الاقتصادية

### 1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم في شهر يناير 2022 فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة للسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

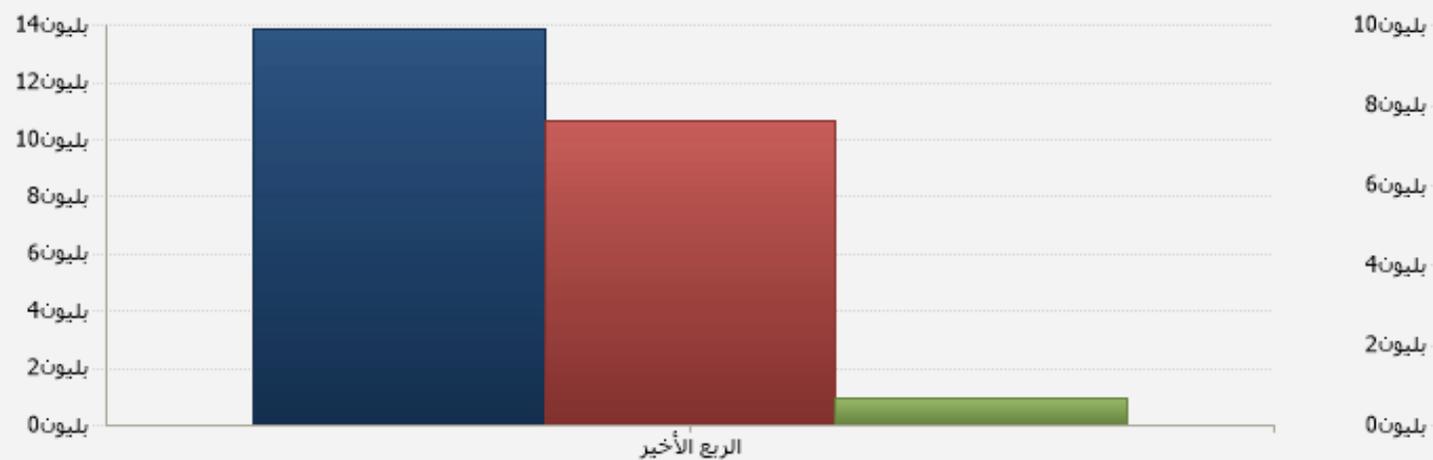
### تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

تقديرات			توقعات			معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط
2023	2022	2021	2020	2019	2018	
% 3.0	% 2.8	% 2.7	% 2.7	% 2.6	% 2.3	نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي
3,781	3,602	3,418	3,263	3,125	2,938	إجمالي الناتج المحلي الاسمي (مليار ريال)
% 5.0	% 5.4	% 4.8	% 4.4	% 6.4	% 14.1	نمو إجمالي الناتج المحلي الاسمي
% 1.9	% 2.0	% 2.0	% 2.1	% 2.3	% 2.6	التضخم

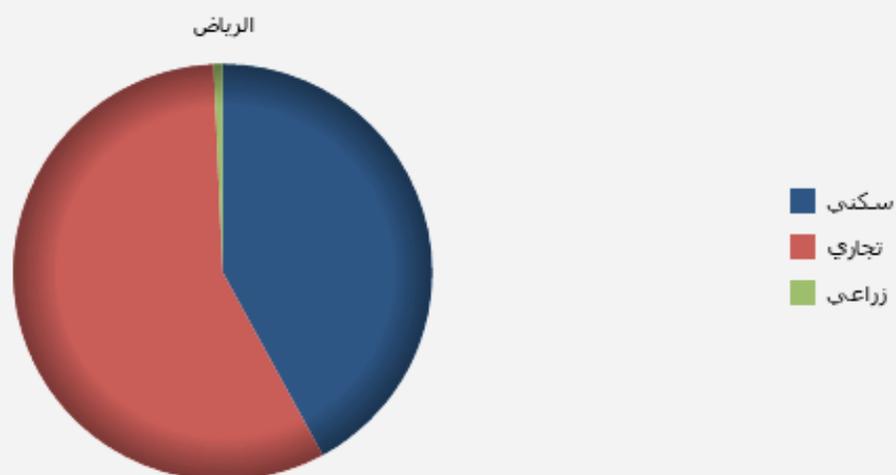
### تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م )

تقديرات		ميزانية 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	
2021	2020				
<b>الإيرادات</b>					
<b>إجمالي الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	
<b>الضرائب</b>					
201	194	183	166	142	
17	17	15.8	16.1	15	الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية
2	1	1	0	0	الضرائب على الملكية*
145	141	132	113	85	الضرائب على السلع والخدمات
18	18	17	16	25	الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية
19	18	17	20	17	ضرائب أخرى
1	1	1	0	0	المنح*
840	810	791	729	641	<b>الإيرادات الأخرى</b>
<b>النفقات</b>					
<b>إجمالي النفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	
<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>					
893	877	860	825	773	
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
-128	-138	-131	-136	-195	
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الدين والأصول</b>					
<b>الدين</b>					
848	754	678	560	555	
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
353	412	496	523	456	الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي

قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



مجموع المساحة بالمتراً المربع للصفقات في المدينة





## مخاطر العقار

### من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

بناء على تسارع مستجدات جائحة كورونا مما أثر سلبا على السوق المالي العالمي والمحلي بشكل مباشر وعلية تأثرت عدة قطاعات تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمة العقارات بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس التقييم في حالة عدم اليقين.



## الأساليب والطرق المستخدمة :

تم استخدام أسلوب السوق وأسلوب التكلفة واسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

أسلوب السوق - طريقة المقارنات

أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أسلوب الدخل طريقة الاستثمار

الطرق المستخدمة



## جدول المقارنات

جدول مقارنات للأراضي المشابهة		
قيمة المتر	المساحة م <sup>٢</sup>	نوع العقار
٣,٥٠٠	١,٩٢٠ م <sup>٢</sup>	ارض
٤,٥٠٠	٣,٠١٠ م <sup>٢</sup>	ارض



## جدول التسويات

جدول التسويات		
المقارن ٢	المقارن ١	عنصر المقارنة
٠	٠	تسوية عامل الوقت
١+	٣+	تسوية المساحة
٦+	٤+	تسوية ظروف السوق
٤-	٤+	تسويات أخرى
٣+	١١+	صافي نسب الضبط
٤,٦٣٥	٣,٨٨٥	قيمة المتر بعد التسويات
	٤,٢٦٠	متوسط سعر المتر بعد التسويات
	٤,٣٠٠	متر الأرض بعد التقريب



## أسلوب التكلفة

٧٧,٢٩٩	إجمالي المسطحات المباني / متر مربع
١,٨٠٠	سعر المتر
١٣٩,١٣٨,٢٠٠	قيمة المباني قبل الأهلاك / ريال
٤٠	العمر الافتراضي للعقار / سنوات
١٠	عمر العقار الحالي / سنوات
٣١	العمر المتبقي من العقار / سنوات
% ٢٥	نسبة الإهلاك الفعلي / %
١٠٤,٣٥٣,٦٥٠	قيمة المباني بعد الأهلاك / ريال
٥١٦,٨٨٥,٦٧١	قيمة الأرض / ريال
٦٢١,٢٣٩,٣٢١	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة / ريال



## جدول التسويات للمعارض :

## جدول التسويات

جدول مقارنات معارض				عناصر المقارنة	سعر المتر التاجيري	المساحة م <sup>٢</sup>	نوع العقار
المقارن ٤	المقارن ٣	المقارن ٢	المقارن ١	ظروف السوق	683	١٢٠ م <sup>٢</sup>	معرض
2	3	2	2	تسوية المساحة	746	٦٧ م <sup>٢</sup>	معرض
3	-4	-7	-1	تسويات أخرى	606	٦٦٠ م <sup>٢</sup>	معرض
-3	2	-1	-3	صافي النسب بعد الضبط	588	١٧٠ م <sup>٢</sup>	معرض
2	1	-6	-2	متوسط المتر التاجيري بعد التسوية			
٦٥٠ ريال / م <sup>٢</sup>							

تم اعتماد الدخل الفعلي للعقار حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنويا ونصف سنويا وربع سنويا وشهريا بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية

### ثالثاً : التقييم بطريقة الرسملة المباشرة :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسي ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

١. الدخل .
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٣. نسبة الشواغر .
٤. نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

✓الدخل الحالي : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .

✓الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .

✓الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يخله في حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التقييم بالدخل حسب العقود المرسلة من قبل العميل بعد التحقق من العقد وعوائده ومطابقتها بأرض الواقع وبعد دراسة وتحليل المنطقة المراد تقييمها ، والعقود التأجيرية بإسم شركة جسر للتنمية العقارية كمفوض عن صندوق ميفك ، ويوجد نزول بقيمة العقود التأجيرية الحالية عن العقود التأجيرية السابقة وتمت الإفادة من قبل العميل بخروج مستأجرين بسبب ظروف السوق الحالية والتأثر من جائحة كورونا .

### حساب رسملة الدخل

29,016,859	الدخل الفعلي للعقار / ريال
8 %	نسبة الاشغال
2,650,842	مصروفات إدارية وتشغيلية / ريال
26,366,017	صافي الدخل للعقار / ريال
٦,٤%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
411,969,015	القيمة النهائية للعقار بطريقة رسملة الدخل / ريال



بناء على ما سبق تم الاعتماد على توفيق النتائج للوصول الى القيمة السوقية للعقار وقت التقييم حيث تم ترجيح وزن نسبي قدرة ٧٥ % اسلوب التكلفة و ٢٥ % أسلوب الدخل بطريقة الرسملة

## الرسملة المباشرة

ترجيح بالوزن النسبي	
القيمة بأسلوب الدخل	القيمة بأسلوب التكلفة طريقة
411,969,015	621,239,321 ريال
الوزن النسبي	الوزن النسبي
20%	80%
82,393,803	496,991,456
اجمالي القيمة السوقية	
579,385,259 ريال سعودي	
إجمالي القيمة بعد التقريب / 580,000,000	



## النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	580,000,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	خمسمائة وثمانون مليون ريال سعودي فقط لا غير

## النتيجة النهائية

بناء على طلب السادة / شركة ميفيك كابيتال وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠



CR: 1010443011

A.NO. 455624







التراخيص



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000040 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1002669602 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74/ق/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





## عضوية المقيم

المدينة السعودية للتقويمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقويم العقار  
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر  
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602  
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040  
Exp: 04/07/2022 تاريخ الانتهاء: 1443/12/4

للتأكد من صحة بطاقة الهوية  
والعضوية من التفاصيل



### شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير مقصورة على العميل الذي طلب التقييم فقط ولا يحق لعميل طالب التقرير الاستناد عليه و في حال استند عليه في اتخاذ قرار المضاربة او الشراء او البيع فان الشركة لا تتحمل تبعات ما تؤول اليه ويكون ذلك تحت طائلة مسؤوليته و دون ادنى مسؤولية عليها.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أنه متحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. تم اعتماد الدخل الفعلي للعقار حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنويا ونصف سنويا وربع سنويا وشهريا بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية .
٦. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٧. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
٨. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم ودون أدنى مسؤولية عليه ولا علي شركة أماكن للتقييم.
٩. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لأداء وظيفة التقرير.
١٠. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

# AMAKEN

تقرير تقييم عقار فندق درنف كدي بمكة المكرمة

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



## محتويات التقرير

### محتويات التقرير

#### 1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
- 1.2 نطاق العمل..... ٤
- 1.3 أسس القيمة..... ٥
- 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
- 1.5 اعداد التقارير..... ٦
- 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧

#### 2. تقرير العقار

- 1.2 الموقع..... ٩
- 2.2 المعلومات القانونية ..... ٩
- 2.3 معلومات الملكية ..... ١٠

#### 4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ..... ١٢
- 2.4 صور للعقار..... ١٥
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ..... ١٧

#### 5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ٢٣
- 2.5 نتائج التقييم..... ٢٣
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ..... ٢٤

#### 6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٣٠

التعريف	المصطلح التعريف
سبب أو أسباب إجراء التقييم وتشمل الأغراض العامة.	غرض التقييم Purpose of valuation
استخدام نتائج او مراجعة التقييم كما حددها المقيم على تواصله مع العميل واي طرف اخر معرف ، باسمه او نوعه ، كمستخدم لتقرير التقييم او مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناء على تواصله مع العميل.	الاستخدام المقصود Intended user
المقيم هو فرد او مجموعة من الافراد او منشأه تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية غير متحيزة.	المقيم value
يشير المصطلح الى البنود التي تكون محور مهمة التقييم.	الأصل Asset
هو الافتراض الأساسي الذي بموجبه يتم قياس نوع القيمة .	أساس القيمة Basis of value
هي الوسائل التي تستخدم لاستنتاج القيمة وتشمل الأساليب الأساسية في حساب القيمة ما يلي : أسلوب السوق ، أسلوب الدخل ، أسلوب التكلفة.	أساليب التقييم Valuation Approach
يعبر عن القيمة من خلال مقارنة مشابهه تتوفر عنها معلومات سعرية وهو الأسلوب الذي يستند الى أوضاع السوق.	أسلوب السوق Market Approach
يشير الى القيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على اصل ذي المنفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج او المخاطر او أي عوامل أخرى متعلقة.	أسلوب التكلفة Cost Approach
يعتمد هذا الاسلوب على العقارات المدرة للدخل.	اسلوب الدخل Income Approach
هو وثيقة ويتم من خلالها جمع الحقائق والملاحظات والنتائج الآراء والاستنتاجات والتوصيات وتعرض مجموعة من البيانات لتساعد القارئ على اتخاذ قرارته في سياق مهني سليم.	تقرير التقييم Valuation Report
يصف نطاق العمل ويسمى أحيانا بشروط التعاقد الشروط الأساسية لمهمة التقييم مثل أصل محل التقييم والغرض من التقييم ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم.	نطاق العمل Scope of work
هي العملة التي تم حساب القيمة على أساسها في تقرير التقييم والنتيجة النهائية.	عملة التقييم Valuation currency
هو مفهوم اقتصادي يشير الى المبلغ المرجح او السعر المحتمل الذي يمكن ان يصل اليه كلا من البائع والمشتري مقابل سلعه او خدمة ما متاحة للبيع وهي ليست حقيقة ولكنها رأي تقديري للمبلغ الممكن دفعه مقابل سلعه او خدمة في وقت محدد وفق تعريف محدد للقيمة.	القيمة Value
هي الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام ويمكن ان تتطلب اسساً مختلفة من القيمة فرضية معينة او تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.	فرض القيمة او الاستخدام المفترض Premise of value assumed use
افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم او تلك التي لا يتبناها عادة المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.	الافتراض الخاص Special assumption



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
فندق	العقار موضوع التقييم
بحي مخطط البدر بكدي - مكة - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
2م 750	مساحة قطعة الارض
2م 6,262.78	مساحة مسطحات المباني
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
320110008479	رقم الصك
1439/12/23 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
سكني	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	معايير التقييم
(أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار - رسملة الدخل	أسلوب التقييم
2022/01/03	تاريخ المعاينة
2022/02/27	تاريخ التقييم
2022/02/27	تاريخ اصدار التقرير
51,900,000 ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية

## الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم فندق سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم المعتمد / خالد عبد الكريم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١ م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS العام ٢٠٢٠ ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية - رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠ .

### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

بيان إخلاء المسؤولية " يجب الحصول على موافقة خطية من المقيم إذا أراد طرف خارجي استخدامه ، وإلا لن يكون المقيم مسؤولاً عن أي إساءة أو تفسير باستخدام تقرير التقييم هذا "

### ١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١.

### ١,٥ العقار محل التقييم

فندق بحي مخطط البدر بكدي في مدينة مكة المكرمة.



## نطاق العمل

### ١,٧ أساس القيمة

القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار "

### ١,٨ تاريخ التقييم

2022/01/03	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة )
2022/02/27	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
2022/02/27	تاريخ إصدار التقرير

### ٢,٠ نطاق العمل

#### ٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠٣
  - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
  - الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
  - استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
  - جمع معلومات عن الأراضي.
  - التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
  - تحليل البيانات و تطبيق أسلوب الدخل بطريقة الاستثمار.

## ٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والكروكي التنظيمي .
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي لهيئة تطوير منطقة مكة المكرمة.
- استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريهها.
- الاستقصاءات المنشورة في السوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة السوق و توقعاته
- الكتيبات المنشورة واستفسارات المقاولين ومدراء المرافق .
- مؤشر وزارة العدل
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكن والتي تتحدث بشكل مستمر .

## ٢,٣ الافتراضات والاستدلالات

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا . نوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيين .

قمنا بافتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

تم الافتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات .

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



## نطاق العمل

### ٢,٤ معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2020 تطبيق معايير التقييم الدولية

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة الاستثمار.

### ٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:  
51,900,000 ريال سعودي  
واحد وخمسون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير

### ٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١

### ٢,٨ القيود على النشر

هذا التقرير سري وغير قابل للنشر دون إذن خطي من المقيم ، ويحق للعميل والعملاء المستهدفين فقط الاطلاع عليه .



## الموقع

### ٣.٠ الموقع

#### ٣,١ الموقع والسكان

يقع العقار محل التقييم في حي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة ويمكن الإطلاع على الموقع في الخريطة الواردة بالتقرير . تتميز المنطقة وموقعها المميز ويعتبر حي مخطط البدر بكدي احد أحياء مكة المكرمة مكتمل الخدمات.

#### ٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول للعقار عن طريق الدائري الثالث الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة مكة المكرمة لإطلالة العقار عليه.

### ٤,٠ المعلومات القانونية

#### ٤.١ الجهة التخطيطية

يقع حي مخطط البدر بكدي في مدينة مكة المكرمة ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة مكة المكرمة وهي هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة يرجى الرجوع إلى التقرير للاطلاع على الخريطة

#### ٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي مخطط البدر بكدي والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية بمدينة مكة المكرمة وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

#### ٤,٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية لهيئة تطوير مدينة مكة المكرمة فإن قطعة الأرض استخدام تجاري سكني .



## معلومات الملكية

معلومات الملكية			
اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم المالك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	320110008479	تاريخ الصك	1440/10/15 هـ
رقم القطعة	16	رقم المخطط	52/7/1
جهة الاصدار	كتابة العدل الاولى بمكة المكرمة	القيود على الموقع	لا يوجد

## معلومات الملكية

## معلومات العقار

بيانات العقار			
المدينة	مكة المكرمة	اسم الشارع	طريق الدائري الثالث
الحي	مخطط البدر بكدي	نوع العقار	فندق
إحداثيات الموقع	21.386664 شمال 39.824224 شرق	رابط الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/8Yjxpmbbevxdccda68">https://goo.gl/maps/8Yjxpmbbevxdccda68</a>



## مواصفات العقار

الدائري الثالث	شارع العقار	حسب الصك (٧٥٠ م <sup>٢</sup> )	مساحة الأرض (٢ م <sup>٢</sup> )
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢ م <sup>٢</sup> )	
-	شكل الأرض	شمالية جنوبية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	✓

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٢٥م	شارع	محلي	١٥م	٢
جنوبي	٢٥م	مواقف سيارات	-	١٣م	١
شرقي	٣٠م	قطعة رقم ١٤	-	-	-
غربي	٣٠م	قطعة رقم ١٨	-	-	-



## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



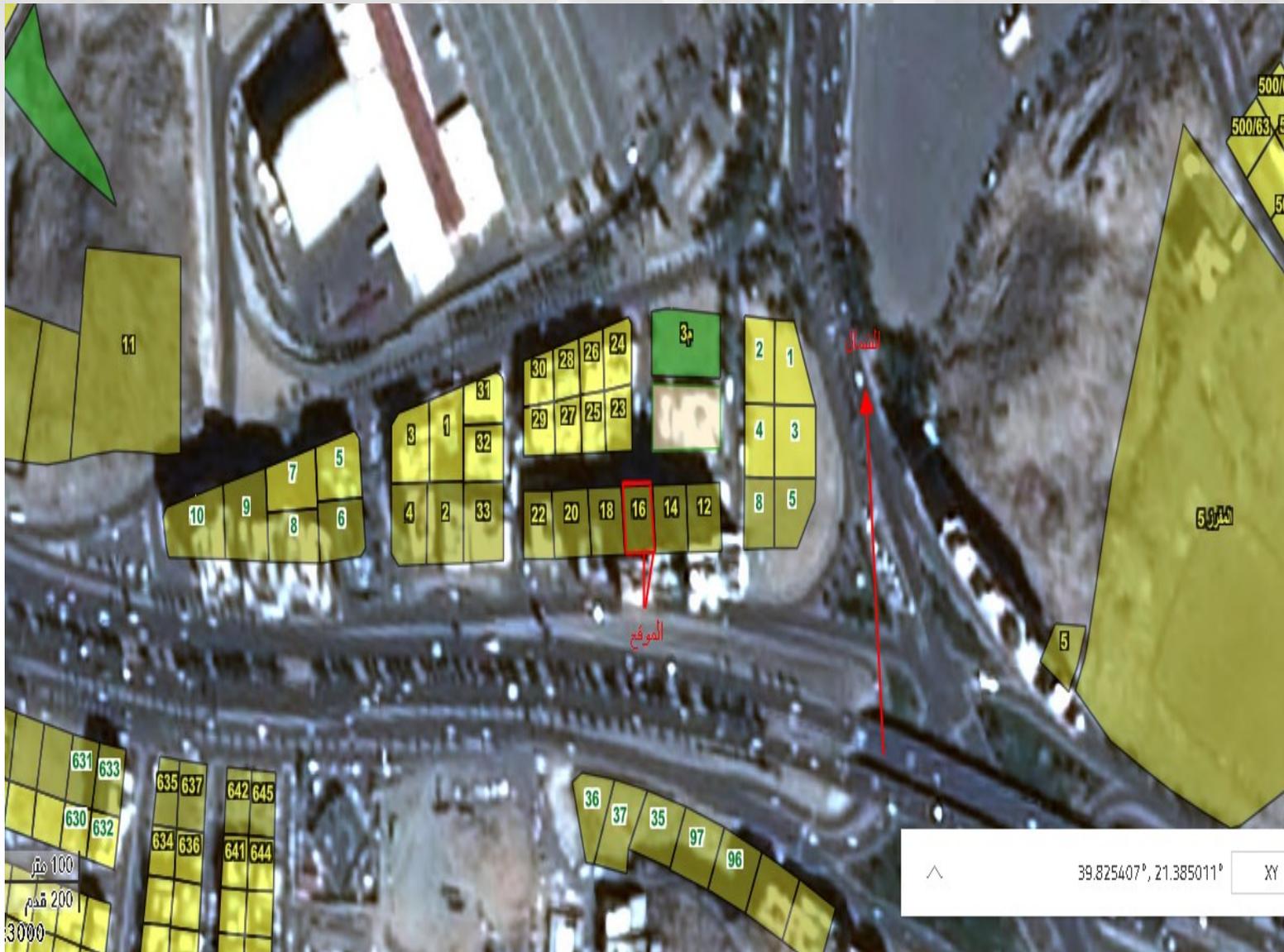
صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

### نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة مكة المكرمة حي مخطط البدر بكدي، وسط مكة المكرمة. يحد منطقة العقار من الشمال طريق جبل الثور الفرعي ويحده من الجنوب طريق الدائري الثالث ويحد منطقة العقار من الشرق طريق جبل الثور كما يحد منطقة العقار من الغرب طريق الدائري الثالث



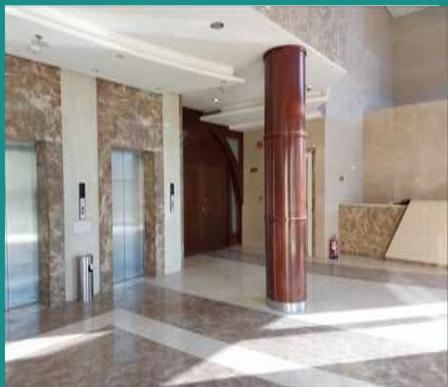
## المخطط الرقمي



صورة المخطط الرقمي



صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبنى	
مركزي - سبلت - شباك	نوع التكييف	2م 6,262.78	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	8 أدوار + قبو	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	7	عمر المبنى/سنة
غير متوفر	مصاعد	1	عدد المباني
- أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)			ملاحظات



## أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

### العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرائية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية		التجهيزات البلدية
	الإنارة و التشجير		
	السفلتة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	الخدمات الحكومية		المرافق العامة
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
	المدارس		
	المساجد		
كما هو مصرح من امانة مدينة مكة المكرمة	متغير	عدد الأدوار	أنظمة البناء



## أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

## العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير
تعتبر ارض العقار ( قيد التقييم ) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار	أرض جبلية	تضاريس الأرض
	أرض غير مستوية	
	أرض منخفضة	
	أرض مستوية	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة	صناعي	التلوث
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة	بشري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة	ضوضائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة	بصري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة	هوائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة	نفايات	
يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة	متوسط	العرض والطلب
يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة مرتفعة .	متوسط	أسعار الأراضي

### 2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة علي القيمة السوقية للعقار محل التقييم ويتأثر النشاط التجاري بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار علي المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة علي النشاط التجاري في المملكة العربية السعودية .

### 1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم هو يناير ٢٠٢٢ فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة لسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

#### تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

تقديرات			توقعات			معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط
2023	2022	2021	2020	2019	2018	
% 3.0	% 2.8	% 2.7	% 2.7	% 2.6	% 2.3	نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي
3,781	3,602	3,418	3,263	3,125	2,938	إجمالي الناتج المحلي الاسمي (مليار ريال)
% 5.0	% 5.4	% 4.8	% 4.4	% 6.4	% 14.1	نمو إجمالي الناتج المحلي الاسمي
% 1.9	% 2.0	% 2.0	% 2.1	% 2.3	% 2.6	التضخم

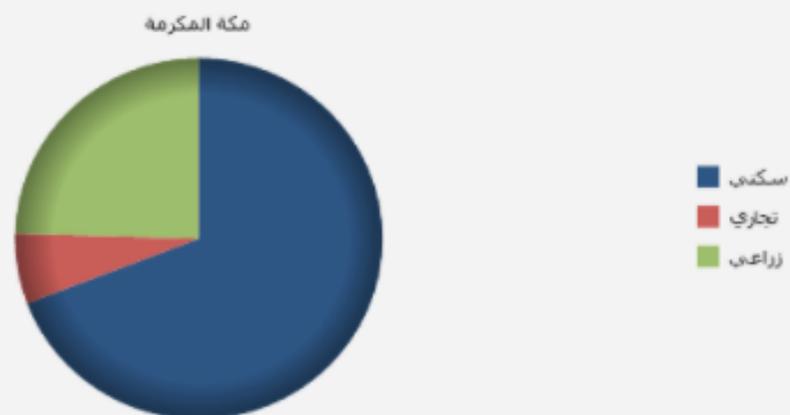
### تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م )

تقديرات		ميزانية 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	
2021	2020				
<b>الإيرادات</b>					
<b>إجمالي الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	
<b>الضرائب</b>					
201	194	183	166	142	
17	17	15.8	16.1	15	الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية
2	1	1	0	0	الضرائب على الملكية*
145	141	132	113	85	الضرائب على السلع والخدمات
18	18	17	16	25	الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية
19	18	17	20	17	ضرائب أخرى
1	1	1	0	0	المنح*
840	810	791	729	641	<b>الإيرادات الأخرى</b>
<b>النفقات</b>					
<b>إجمالي النفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	
<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>					
893	877	860	825	773	
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المناافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
-128	-138	-131	-136	-195	
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الدين والأصول</b>					
<b>الدين</b>					
848	754	678	560	555	
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي</b>					
353	412	496	523	456	
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي

قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة





## من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

بناء على تسارع مستجدات جائحة كورونا مما أثر سلبا على السوق المالي العالمي والمحلي بشكل مباشر وعلية تأثرت عدة قطاعات تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمة العقارات بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس التقييم في حالة عدم اليقين.

## مخاطر العقار

### التقييم بطريقة الاستثمار:

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسي ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

١. الدخل .
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٣. نسبة الشواغر .
٤. نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

✓الدخل الحالي : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .

✓الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .

✓الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يخله في حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التقييم بالدخل حسب العقود المرسلة من قبل العميل بعد التحقق من العقد وعوائده ومطابقته بأرض الواقع بعد دراسة وتحليل المنطقة المراد تقييمها ، وقيمة العقد التجاري وغير متحمل إدارة تشغيل او مصاريف صيانة كما موضح في العقد، والعقار خالي الفترة الحالية .

### حساب الاستثمار

5,000,000	الدخل الإجمالي
عقد موحد	نسبة الاشغال
٨٥٠,٠٠٠	مصاريف ضريبية وادارية ٧%
4,150,000	صافي الدخل للعقار
% 8	نسبة العائد السنوي على رأس المال
51,875,000	تقدير قيمة العقار ( ريال )
51,875,000 ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل
51,900,000	القيمة النهائية بعد التقريب



## النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	51,900,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	واحد وخمسون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير

## النتيجة النهائية

بناء على طلب السادة / شركة ميفيك كابيتال وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.



CR: 1010443011

A.NO. 455624

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
كاتب العدل الأول، محكمة المحكمات

رقم: ١١٤٤٠ / ١١ / ١٥  
التاريخ: ١٥ / ١١ / ١٤٤٠ هـ

### صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ١٠٠ من المحطة رقم ١٠١ / ١٧ / ١ في حي محافظة البرن بكبرى منطقة الجيزة وحدودها والأبعاد التالية:

شمالاً: ١٦٠ متر	طول: ٢٥٥ خمسة وعشرون متر
جنوباً: موازية سمارات بعرض ٣٠ متر	طول: ٢٥٥ خمسة وعشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٤	طول: ٣٠٥ ثلاثين متر
غرباً: قطعة رقم ١٥	طول: ٣٠٥ ثلاثين متر

ومساحةها (٤٥٠٠) خمسة آلاف وخمسون متر مربعاً فقط

المنوطة لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٥٥١٦٦٦٦ وتنتهي في ٢٧ / ١١ / ١٤٤٠ هـ بالتملك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٥٠١١٠٠٠٥٥٧٢ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ وقد تم ردو، وما أقره أو شرهه من بناء لصالح أبناء اربابها بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥١٠٥١ وتنتهي في ٣٠ / ١٠ / ١٤٤٣ هـ وأنه لن يوفاه بأى مبلغ خمسة وعشرون مليوناً وأربعمائة وأثنان مائة وخمسة وأثنان ومئتان وثلاثة وسبعون ريال وفي حالة عدم السداد فلهذا يبيع العقار بالقيمة التي تنتهي عنده الرغبات واستيفاء حاج ذمة الراهن من مبلغ وما يقس برجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً

وعليه جرى التصديق بحرياً في ١٥ / ١١ / ١٤٤٠ هـ.

وسئل الله على نبيك محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتب العدل

احمد بن عبدالله بن عطيه الزهراني



( هذا النموذج مخصص للاقتسام بالحساب الاتي ويمنع تعليقه )

مسئلة تعيين المبرور: ١١٤٣٧٦٦٦

نموذج رقم (١١) من ١١ / ١٤٤٠ هـ

جمهورية الإمارات العربية المتحدة  
 وزارة العدل  
 كتاب العدل  
 [ ٤٧٧ ]

صك

احمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده. وبعد.

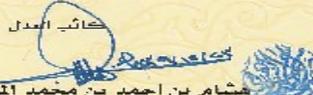
بإثر قطعة الأرض رقم ١٦ من المخطط رقم ١٠٧ / ٧ / ٥٢ المتوقع في حي مخطط ايدر بكدي بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
جنوباً: مواقف سيارات عرض ٠,٢ م	بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٤	بطول: (٢٠) ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم ١٨	بطول: (٢٠) ثلاثون متر

ومنتاحتها: (٧٤٠) سبعة مائة وخمسون متر مربعاً فقط.

وانستند في قرائنها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٥٢٨ - ٤٢٠١٦٠٠٠ في ١٣ / ٥ / ١٤٣١ هـ عند انقضاء ملكيتها لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٦٦٦ وتنتهي في ١٩ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ. وتمن وقدره ٥٢٠٠٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليون ريال مبلغ ٣٩٩٠٠٠٠٠٠ ريال بموجب السجل رقم ١٠١٠٤٢٨٨٩ في ١٣ / ٥ / ١٤٣١ هـ. والاسم: من بناء الأرض ماؤها مقادير اسمية ٧٠٠ ومربع ١٧١٠٠٠٠٠٠ ريال منها مقابل نسبة ٣٠٪ مقابل وحدات عينية في صندوق مفك. ويت وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ لا اعتناؤه، وسئل الله على خيرائه محمد وآله وصحبه وسلّم.

وزارة العدل

  
 هشام بن احمد بن محمد الزهراني  
 كاتب العدل

  
 وزارة العدل  
 الخليفة الزاهراني  
 كاتب العدل مكتب رقم ١٠٠

هذا الصك وحدته محتاطة، وضياح و كذا نسخة منه يهيء، عدم صلاحية كذا  
 مودعة في ١٣ / ٥ / ١٤٣١ هـ  
 ( هذا النموذج خصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده )  
 مصلحة مطابع الحكومة - ٣٣٨٢١



# مستندات العقار

  
 إضافة المساحة

المملكة العربية السعودية  
 وزارة الشؤون البلدية والقروية  
 أمانة العاصمة المقدسية  
 إدارة رخص البناء

أصل  
 رقم الطلب الإلكتروني : 3318600522  
 رقم الرخصة : 3321\*0370025  
 تاريخ الرخصة : 2017/11/33  
 صلاحيتها : ثلاث سنوات



لاست: قويد بن إبراهيم بن سعد الموسوي	رقم الوثيقة الشخصية: 1021139876	مصدرها: الرياض	تاريخها: 1421/02/11
رقم النسخة: 00016	رقم الملف: 742158015	تاريخه: 1412/08/12	تاريخه: 1423/03/01
رقم السجل العقاري: 10321/33	تاريخه: 1483/01/03	رقم المخطط الكهولبي: 673	تاريخه: 1423/03/01

الرقم	إرتداد (م <sup>2</sup> )	الحدود	الأبعاد (م <sup>2</sup> )	الغرض
3	3	حيز 15.00 متر عرض وعمق 18.00 م	725.00 25.00	شمال
2	1	قطعة 14 القطعة رقم 74 قطعه	729.98 30.00	شرق
5	5	موقف سيارات حيز 19.00 موقف سيارات حيز 13.00 موقف سيارات حيز 13.00	725.00 25.00	جنوب
6	6	قطعة 8 القطعة رقم 78 لعمارة	730.00 50.00	غرب

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأجزاء
البيروم	4	1486.24	سكني	4
دور تسوية	2	511.64	إستقبال	1
دور أرضي	2	385.8	سكني	1
دور العزائين	1	389.24	إستقبال	1
دور خدمات	1	616.85	خدمات	1
كراج	1	64.83	سكني	1
دور موقف	1	480	مواقف سيارات	1
خزانات	1	284.07	خزانات	1
أدوار متكررة	18	2363.4	سكني	6
بيت حرج + معاصر	-	82.63	بيت حرج + معاصر	1
الإجمالي		6282.780		

المكتب:	حضر مهندسون استشاريون	رقم المكتب:	130	تاريخ الرخصة:	1424/06/11
---------	-----------------------	-------------	-----	---------------	------------

ملاحظات:

المشارك: قويد بن إبراهيم بن سعد الموسوي - رقم الوثيقة الشخصية: 1021139876  
 عنوانه: الرياض - حي النخيل - حي النخيل - رقم بطاقة الهوية: 1037059662

للمزيد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والامتثال لها الرجاء التأكد من استكمال من خلال نظام رخص البناء الموفر على موقع الأمانة: [www.Hajjmakka.gov.sa](http://www.Hajjmakka.gov.sa) وذلك برفق رخصة البناء كلما كان كافة البيانات في الرخصة تم تصورها ضمن صحتها وعدم التلاعب بها.



## التراخيص



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000040 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1002669602 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74 / 3ق/ 42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





## عضوية المقيم

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم  
TAQEEM

تقييم العقار  
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر  
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602  
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040  
Exp: 04/07/2022 تاريخ الانتهاء: 1443/12/4

للتأكد من صحة الشهادة  
والحسابات من التشفير

### شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير مقصورة على العميل الذي طلب التقييم فقط ولا يحق لعميل طالب التقرير الاستناد عليه و في حال استند عليه في اتخاذ قرار المضاربة او الشراء او البيع فان الشركة لا تتحمل تبعات ما تؤول اليه ويكون ذلك تحت طائلة مسؤوليته و دون ادنى مسؤولية عليها.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأنه متحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى .
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم ودون أدنى مسؤولية عليه ولا علي شركة أماكن للتقييم.
٨. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لأداء وظيفة التقرير.
٩. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER  
Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi  
Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري