

# تقرير تقييم عقاري

## مبنى الضيافة

المقدم إلى

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م  
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ

تاريخ التقييم : 2019/7/3 م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600103

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري (الضيافة) بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ 2019/6/13 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل إلى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية) باستخدام طريقتي التكلفة والدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

العقار المقدر عبارة عن مبنى تجاري (الضيافة)

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره ( 95,250,603 ) خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمائة وثلاثة ريال سعودي فقط

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
س.ت. : ١٠١٤٦٨٢٥٢

## أولاً: نطاق العمل

### أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم والتثمين .
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقه السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.
- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

## فريق العمل



**عبدالرحمن بن سعود الجدوي**  
مدير التقييم

عضو بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.  
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري واجتياز منهج (109).  
خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.  
دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.  
مهارات متعددة في الحاسب الالي.  
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهوده.

**حمد بن عبدالله الحمد**  
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
ماجستير في القانون التجاري.  
باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.  
خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
حاصل على عدة دورات في القانون.

**عبدالله بن سعيد آل سلمان**  
المدير العام

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.  
حاصل على دورات في برمجة الحاسب.  
شارك في تقييم نزع الملكيات للمصلحة العامة.  
حاصل على دورة نزع الملكية من المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
<b>الغرض من التقييم</b>		
<b>الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة</b>		
<b>طبيعة العقار الذي تم تقييمه</b>		
مبنى تجاري		
<b>أساس القيمة</b>		
<p><b>القيمة السوقية:</b> وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبنى على أسس وهي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.</li> <li>- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.</li> <li>- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.</li> <li>- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.</li> </ul>		
تاريخ التقييم	2019/7/3م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11م	
<b>نطاق البحث</b>		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الحي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
<b>طبيعة ومصادر المعلومات</b>		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		



### ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الأيجار حسب افادة العميل وعلى مسئوليته .

### د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه.

### هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير.
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية ( IVSC ) لاداء وظيفة التقرير.

## و- التنفيذ :-

- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحيازة الايجارية لمدة ٢٠ سنة تنتهي في ٢٠٣٤/٣/١
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام التكلفة و أسلوب الدخل .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض .
- تقدير القيمة
- بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار .
- مراجعة التقرير
- يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

## وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجهات		نوع الارضيات		هل يوجد بالمبنى		الهيكل الانشائي	
الشمالية	GRC	الاحواش		حوائط مزدوجه	☒	سلالم	☒
الجنوبية	GRC	الاستقبال		زجاج مزدوج	☒	حوائط حامله	☐
الشرقية	GRC	المدخل		جبس بالسقف	☒	مباني معدنيه	☐
الغربية	GRC	الغرف		اضاءه مخفيه	☒	بوابات	☐

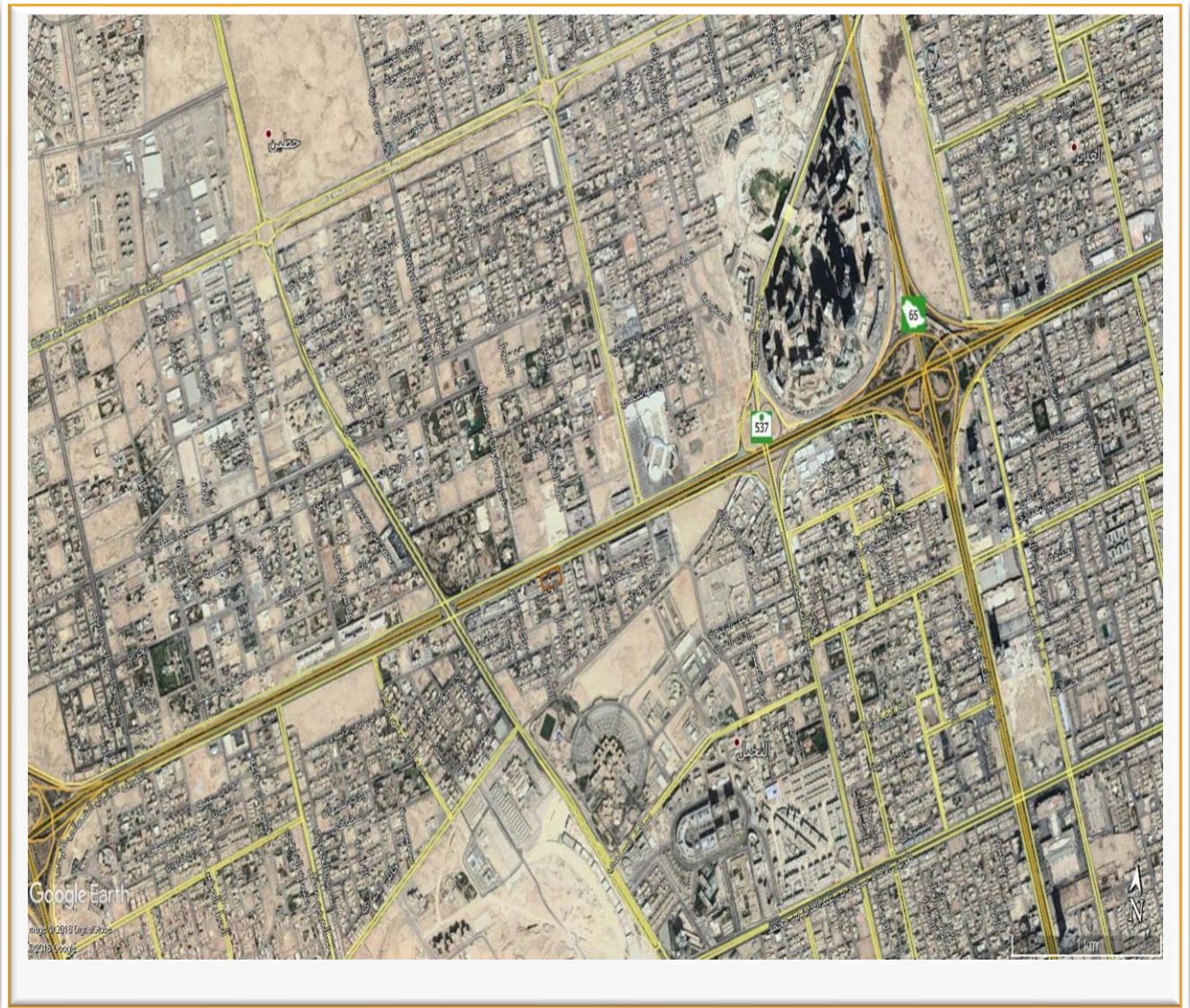
- يتميز العقار بتصميم منفرد بطابع نجدي متميز .
- يتوفر في كل معرض مصعد وجلسات امامية وخلفية .
- يتوفر في الموقع نوافير وبحيرات صناعية ونخل .





## موقع العقار بالنسبة للحي

يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من افضل وارقي الاحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبدالله المالي وجامعة الملك سعود ويتخلله عدة طرق رئيسية الدائري الشمالي ، طريق التخصصي ، طريق الملك فهد ، طريق تركي الأول وتعتبر من اهم الشوارع في مدينة الرياض





موقع العقار موضوع التقييم



### ثانياً : حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	٢٨٣٧	310115036471	1435/05/19	1618+1625	2100
٢		310115036473	1435/05/19	1617+1624	2800
٣		210103004425	1428/06/10	1619+1626	2100
٤		410104003546	1428/06/10	1620+1627	2100

### اسم المالك / زايد بن فهد السكيبي

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1435/14079 بتاريخ 1435/08/05 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.  
( المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل )

### ١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	الرياض	شمالاً	طريق الدائري الشمالي	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف	مدينه	الرياض	شمالاً	طريق الدائري الشمالي
الحي	النخيل	جنوباً	شارع 15م	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه	الحي	النخيل	جنوباً	شارع 15م
رقم المخطط	2837	شرقاً	شارع 15م	المرحلة الثانيه	سكني تجاري	منخفض	كهرباء	رقم المخطط	2837	شرقاً	شارع 15م
رقم البلك	154	غربياً	جار	خارج النطاق	اخرى	متنوع	صرف	رقم البلك	154	غربياً	جار
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> ميني <input type="checkbox"/> غير ميني <input type="checkbox"/> حاله الميني <input type="checkbox"/> ردى <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						الدائري الشمالي					

(٢- صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الرقم : ٣١٠١١٥٠٣٦٤٧١  
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

**صك**

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

فإن قطعة الارض ١٦١٨ و قطعة الارض ١٦٢٥ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض . والمملوكة ل زاید بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧

قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمال عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٧ ورقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٦١٩ ورقم ١٦٢٦ بطول: (٧٠) سبعون متر

وبمساحة (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط

والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

محمد بن سعد بن محمد الفدي

الختم الرسمي  
وزارة العدل  
الكتابة العدل الأولى بالرياض

صفحة ١ من ١  
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٤٢٤٧١  
تصميم مطابع ١٤٣٥ / ٥ / ١٩

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]



الرقم : ٣١٠١١٥٠٣٦٤٧٣

التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الارض ١٦١٧ و قطعة الارض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة  
الرياض - والمملوكة ل زايد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧  
قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:  
شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٤٠) 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 ٢٢١٢ / ٤ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً  
في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ ، لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



كاتب العدل

محمد بن محمد بن محمد الفدي

صفحة ١ من ١  
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٢٤٤٧١  
عم/بث/هـ/١٩ / ٥ / ١٤٣٥ - ١٠٠٠٠

هذا المستند وحدة متكاملة . وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

(٢- صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رقم: ٢١٠١٠٣٠٠٤٤٣٥  
التاريخ: ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

الهيئة العامة للغياة  
(٢٧٧)

كتابة العدل الأولى بالرياض

**صك**

الحمد لله وحده والصلاة 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 النخيل بمدينة الرياض .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر  
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٨ و ١٦٢٥  
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٠ و ١٦٢٧  
ومساحتها: (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط  
والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٢٤١٦ / ٢ و جلد ١٢٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٢٢ هـ  
قد انتقلت ملكيتها ل: زائد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ ، بثمن 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.

كاتب العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض  
فهد بن محمّد الخلف

الختم الرسمي  
وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض

نموذج رقم ١٠٢-٠٢٤  
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧١٥٢٤

(٢- صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم : ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦ هـ  
التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

وزارة العدل  
٢٧٧  
مكتب العدل الأول بالرياض

كتابة العدل الأولى بالرياض

**صك**

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

فإن قطعة الارض ١٦٢٠ و قطعة الارض ١٦٢٧ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر  
شرقاً: قطعة رقم ١٦٢٦ و ١٦١٩  
غرباً: قطعة رقم ١٦٢١ و ١٦٢٨  
ومساحتها: (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٢٤١٥ / ٢ و جلد ١٢٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٢٢ هـ  
قد انتقلت ملكيتها ل: زائد بن فهد بن محمد السكيبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ . ٠٠ بثمان  
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.

كاتب العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض  
١٤٢٨ هـ

عبدالله بن عبد الرحمن المحيذيف

الختم الرسمي

وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض

نموذج رقم ٢٤-٠٢-١٠٠٢٤


مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧١٥٢٤

ملاحظة: لا يعلف هذا الصك.



(٢- صورة من الرخصة


رقم الرخصة : ١٤٣٥/١٤٠٧٩  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥-٠٨-٠٥  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨-٠٨-٠٥  
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء



**رخصة**  
بناء مجمع تجاري

أمانة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء  
نوع المعاملة : صادر  
تاريخ : ١٤٣٨/٠٧/٢٠ هـ  
ملاحظات : بدون  
رقم الموحد : ٣٨٠٠٠٠٩٩٢٣  
www.alriyadh.gov.sa

الرقم التسلسلي:	١٠٤٢٢٩١٢٧٧
رقم الإحداثيات:	٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦
رقم القطعة:	١٦٢٧ و ١٦٢٠
رقم الشارع:	٢٨٢٧
النوع:	محل
مساحة الأرض:	٢٠٩٠٤٦ م <sup>٢</sup>
الجهة:	الحدود
الأبعاد:	١٣٠
الإرتداد:	٢٠
الحدود:	الدائري الشمالي ١٠٠ م
الجهة:	شمال
الحدود:	شارع عرض ١٥ م
الجهة:	شرق
الحدود:	شارع عرض ١٥ م
الجهة:	جنوب
الحدود:	القطعة رقم ١٦٢٨ و ١٦٢١
الجهة:	غرب



الدائري الشمالي 100م  
شارع عرض 15م  
م 15 عرض شارع  
م 70 عرض شارع

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	الدائري الشمالي ١٠٠ م	١٣٠	٢٠
شرق	شارع عرض ١٥ م	٧٠	٣
جنوب	شارع عرض ١٥ م	١٣٠	١٩
غرب	القطعة رقم ١٦٢٨ و ١٦٢١	٧٠	٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٩١٠٠٠٠٠	-	مواقف
ميزانين	١٢٩٧.٠٠	-	معارض
أرضي تجاري	٢٥٩٥.٠٠	٩	معارض
أول تجاري	٢٤٥٤.٠٠	٢	معارض
ملاحق علوية	١٢٢٧.٠٠	٢	معارض
أسوار	٤٠٠.٠٠	١	خدمات

يجب أن يبعد الموقع عن أقرب محطة وقود مسافة لا تقل عن ٣٠ م.  
يجب بموجب التعميم المقدم من شركة إسنا القابضة بالآلية المتعارف عليها أن تكون مساحة كل مطبخ تمثل ٤٠% من نسبة المساحة الداخلية لكل مطعم.

الرخصة لإقامة مجمع تجاري ويمنع ترخيص نشاط مطاعم إلا بعد تطبيق شروط المطاعم وتطبيق معايير المواقف على كامل مساحات المشروع وأي ترخيص مهني آخر.

يجب تزويد غرفة كهرباء بأبعاد ٤\*٥ م إذا تجاوزت مسطحات البناء عن ٢٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

يجب مراجعة النفاذ المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ.

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي.

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٤٧٠  
رقم المشروع : ٢٩  
سداد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٨٤٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠١٩١٩٨٠١  
مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي  
تاريخ : ١٤٣٥-٠٧-٢٣ هـ

ملاحظات :  
المكتب الهندسي: بدون \* الرخصة عبارة عن: تعديل مكونات ١- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للساكنين ٢- بموجب التقرير المساهي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥-٠٦-٢٣ هـ الصادر من بلدية المعذر ٣- منطقة التقسيم: ارتداد ٢٠م يستخدم كمواقف ٤- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع ٥- يلزم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ ٦- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٠م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الغربي وتعالج معمارياً بشكل جيد ٧- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري ٨- مراعاة خصوصية الجارين في وضع فتحات الدور الأول ٩- أن يكون الميزانين مرتبطين بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل ١٠- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود العمق التجاري مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية المجاورة ١١- الارتداد الجنوبي أرض قضاء لا يستخدم سكن عمال أو مستودعات ١٢- تم إضافة غرفة كهرباء + غرفة عدادات + غرفة قواطع رئيسية بموجب خطاب الشركة السعودية للكهرباء رقم ١٥/٣١٨/٥١١٠ تاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٣ هـ مساحة ٢٩٠,٥ م<sup>٢</sup> = ٦,٤٠ \* ٢١,٨٨٨,٨ م<sup>٢</sup> جهة شارع عرض ١٥ م ضمن حدود الملكية وبارتداد نظامي من الجار ١٣- تم استثناء عدد ٢١ موقف وتعديل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطبخ بموجب طلب صاحب العلاقة وتوجيه معالي الأمين بما نصه "لا مانع" حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قبو مواقف مساحة ٢٠٩١٠٠ م<sup>٢</sup> دور أرضي مطاعم مساحة ٢٠٢٥٩٥ م<sup>٢</sup> ميزانين مطاعم مساحة ٢٠١٢٩٧,٥ م<sup>٢</sup> دور أول معارض مساحة ٢٠٢٤٥٤ م<sup>٢</sup> ملاحق علوية معارض مساحة ٢٠١٢٢٧ م<sup>٢</sup> بموجب توجيه معالي أمين منطقة الرياض بالمعاملة \*\*\*\*\*

الختم الرسمي  
مدير إدارة الترخيص : م/ علي بن أحمد الذوري  
مدير عام التخطيط العمراني : م/ سليمان عبدالرحمن الفراج  
رئيس فريق الترخيص : م/ مشهور محمد الطيبيني

اي كسطب أو شطب يلغى هذه الرخصة.  
يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.

## ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

### ١-٥) تطبيقات تحليل السوق

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

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

١. التكلفة

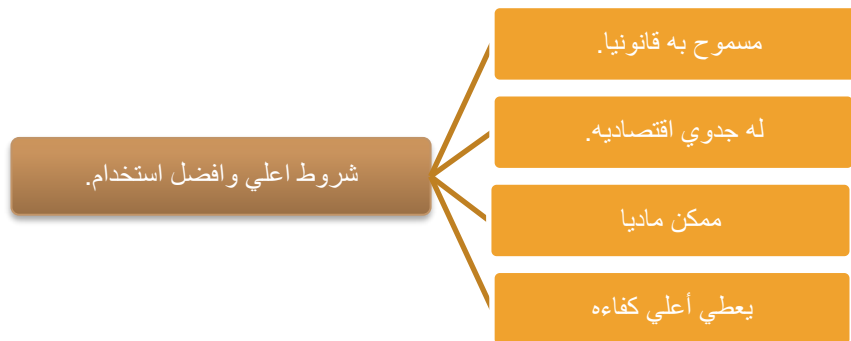
٢. أسلوب السوق

### طريقة البيع المقارنة

### خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. تحليل أفضل وأعلى إستخدام .

### تحليل أفضل وأعلى إستخدام



## طريقة التكلفة

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

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

## تكلفة الإنشاء

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

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
قبو	9,100.00	2,300.00	20,930,000.00
دور ارضي تجاري	2,595.00	2,700.00	7,006,500.00
ميزانين	1,297.50	2,700.00	3,503,250.00
دور اول	2,454.00	2,700.00	6,625,800.00
ملاحق علوية	1,227.00	2,700.00	3,312,900.00
اسوار	400.00	500.00	200,000.00
هامش الربح	30%		12,473,535.00 +
<b>إجمالي تكلفة المباني</b>			<b>54,051,985.00</b>

## مصاريف عقد إيجار الأرض :

قيمة عقد إيجار الأرض	عدد السنوات السابقة	الإجمالي
5,500,000	4	22,000,000

## إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

مصاريف عقد إيجار الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
22,000,000	54,051,985	76,051,985.00
ستة وسبعون مليون وواحد وخمسون الف وتسعمائة وخمسة وثمانون ريال فقط لا غير		

طريقة خصم التدفقات المستقبلية :-

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الاجار بالاضافة الى ان فترة الاجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .

جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	9,900,000 ريال	9,041,096 ريال
2020	2	10,200,000 ريال	8,506,912 ريال
2021	3	10,500,000 ريال	7,997,365 ريال
2022	4	10,800,000 ريال	7,512,202 ريال
2023	5	11,200,000 ريال	7,114,550 ريال
2024	6	11,500,000 ريال	6,671,341 ريال
2025	7	11,800,000 ريال	6,251,485 ريال
2026	8	12,200,000 ريال	5,902,648 ريال
2027	9	12,600,000 ريال	5,567,285 ريال
2028	10	12,900,000 ريال	5,205,333 ريال
2029	11	13,300,000 ريال	4,901,131 ريال
2030	12	13,700,000 ريال	4,610,533 ريال
2031	13	14,100,000 ريال	4,333,468 ريال
2032	14	14,600,000 ريال	4,097,842 ريال
2033	15	15,000,000 ريال	3,844,851 ريال
2034	16	15,400,000 ريال	3,604,913 ريال
2035	17	410,000 ريال	87,648 ريال
		<b>اجمالي قيمة العقار</b>	<b>95,250,603 ريال</b>

خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمائة وثلاثة ريال فقط لاغير



### طريقة عامل شراء السنوات فائدة مزودجة

عامل شراء السنوات هو مصطلح يستخدمه المقيّمون لتحويل القيمة الإيجارية إلى قيمة رأسمالية. ومن الناحية النظرية هو عدد السنوات التي يحدث فيها تدفق الدخل للحصول على رأس المال المستثمر باستخدام عملية الخصم.

الإجمالي	البيان
10,800,000	صافي الدخل التشغيلي
٨,٥%	معدل الخصم
٥%	معدل الاهلاك السنوي
١٧ سنة و ٤ شهور	المدة
8.191	عامل شراء السنوات
88,470,246.00	قيمة الحيازة الاجارية
<b>ثمانية وثمانون مليون واربعمائة وسبعون الف ومائتان وستة واربعون ريال فقط لاغير</b>	

### تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من أفضل وأرقى الاحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبدالله المالي وجامعة الملك سعود. كما أن العقار محل التقييم يقع في منطقة ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي وطلب متزايد.

**ما سبق سوف يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.**

#### العوامل المؤثرة على الطلب :

- ٢ أسعار العقار بالمنطقة المحيطة .
- ٢ اتجاه العمران في المدينة.
- ٢ مدى توفر خدمات البنية التحتية .
- ٢ اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- ٢ النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- ٢ نظام البناء في منطقة المشروع.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ٢ قلة الطلب على العقار محل التقييم لأسباب مختلفة
- ٢ تغيير اسعار العقار في المنطقة المحيطة بالعقار.
- ٢ ظهور تشريعات و أنظمة جديدة للمنطقة على طريق الدئري الشمالي تحد من الحركة العمرانية.
- ٢ ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار.
- ٢ ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.

## توفيق وتحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

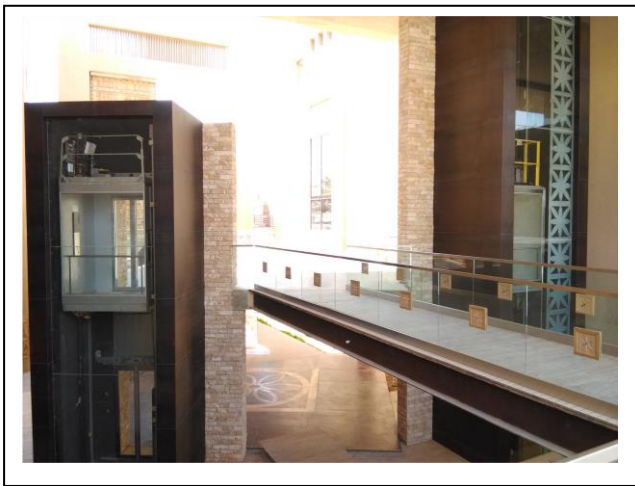
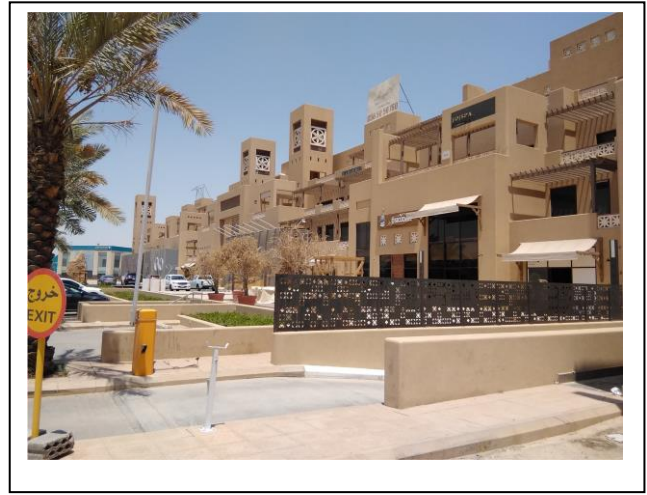
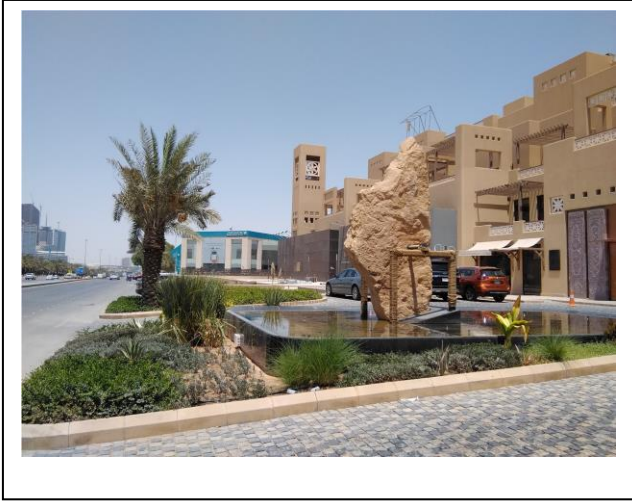
تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وبنءاً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع ياخذ شكل معمارى وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

وعليه نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 95,250,603 ريال

## صلاحية التقرير

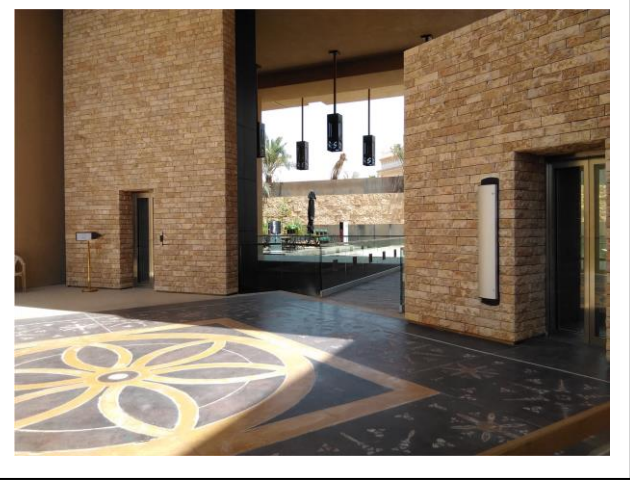
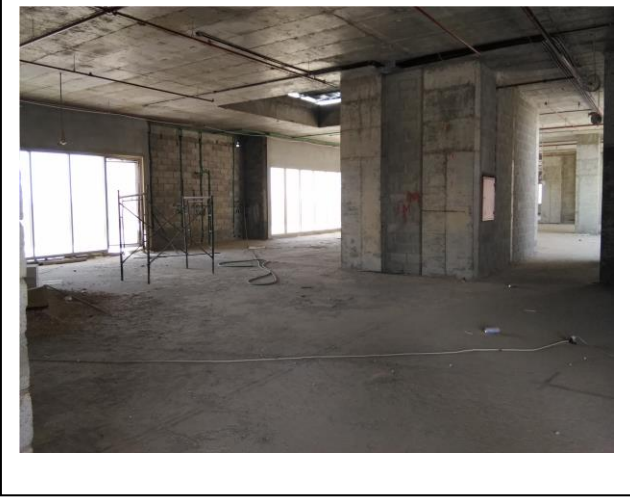
تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي و وضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

صور للعقار موضوع التقييم





صور للعقار موضوع التقييم



# تقرير تقييم عقاري

بلازا ١

المقدم إلى

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م  
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ

تاريخ التقييم : 2019/7/3م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600104

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري سكني (بلازا ١) بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٣ م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلي التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية) باستخدام طريقتي التكلفة واسلوب الدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

العقار المقدر عبارة عن مبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا ١)

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره ( ٦٥,٠٦١,٣١٥ ) خمسة وستون مليون وواحد وستون الف وثلاثمائة وخمسة عشر ريال سعودي فقط

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
ص.ت: ١٠٠٤٦٨٢٥٢

## أولاً: نطاق العمل

### أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم والتممين .
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقه السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.
- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

## فريق العمل



**عبد الرحمن بن سعود الجدوع**  
مدير التقييم

عضو بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.  
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري واجتياز منهج (109).  
خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.  
دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.  
مهارات متعددة في الحاسب الالى.  
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهوده.

**حمد بن عبدالله الحمد**  
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
ماجستير في القانون التجاري.  
باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.  
خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
حاصل على عدة دورات في القانون.

**عبدالله بن سعيد آل سلمان**  
المدير العام

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.  
حاصل على دورات في برمجة الحاسب.  
شارك في تقييم نزع الملكيات للمصلحة العامة.  
حاصل على دورة نزع الملكية من المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.



## ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
<b>الغرض من التقييم</b>		
الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة		
طبيعة العقار الذي تم تقييمه		
العقار عبارة عن مبنى تجاري سكني (شقق مفروشة)		
<b>أساس القيمة</b>		
<p><b>القيمة السوقية:</b> وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.</li> <li>- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.</li> <li>- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.</li> <li>- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحه من أي طرف.</li> </ul>		
تاريخ التقييم	2019/7/3م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11م	
<b>نطاق البحث</b>		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الهي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
<b>طبيعة ومصادر المعلومات</b>		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		

### ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

### د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

### هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير.
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية ( IVSC ) لاداء وظيفة التقرير.

## و- التنفيذ :-

- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري سكني (شقق مفروشة)
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن حق حيازة ايجارية لمدة ١٣ سنة هجرية تنتهي في ١٤٤٨/٠٢/٠١ هـ
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام التكلفة و التدفقات النقدية .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض .
- تقدير القيمة
- بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار .
- مراجعة التقرير
- يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

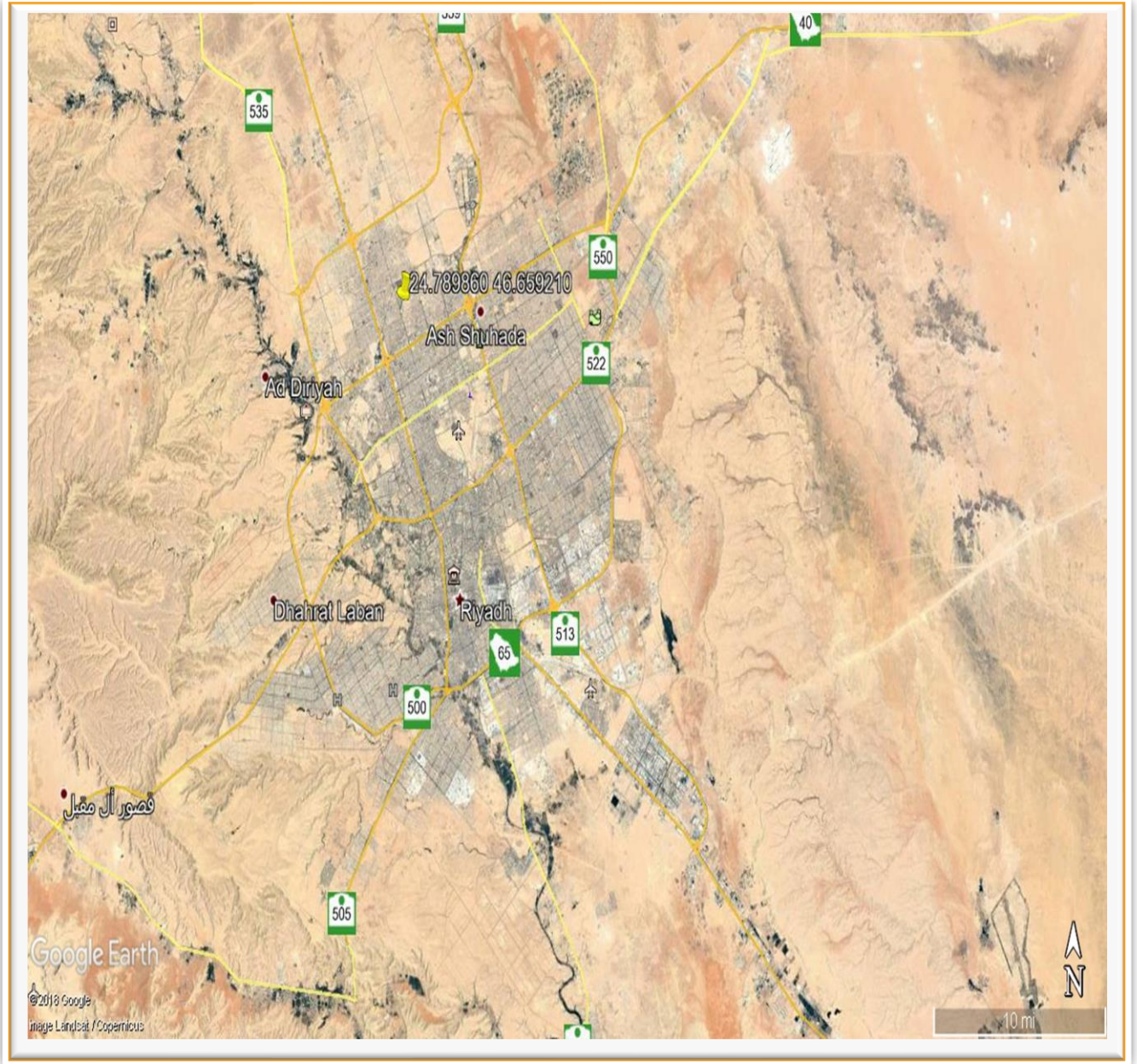
## وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات .
- يتوفر مسبح ونادي رياضي وغرفة ألعاب أطفال وكافي شوب ومواقف سيارات .
- يتوفر في العقار موضوع التقييم نظام أمني متكامل

## موقع العقار بالنسبة للمدينة

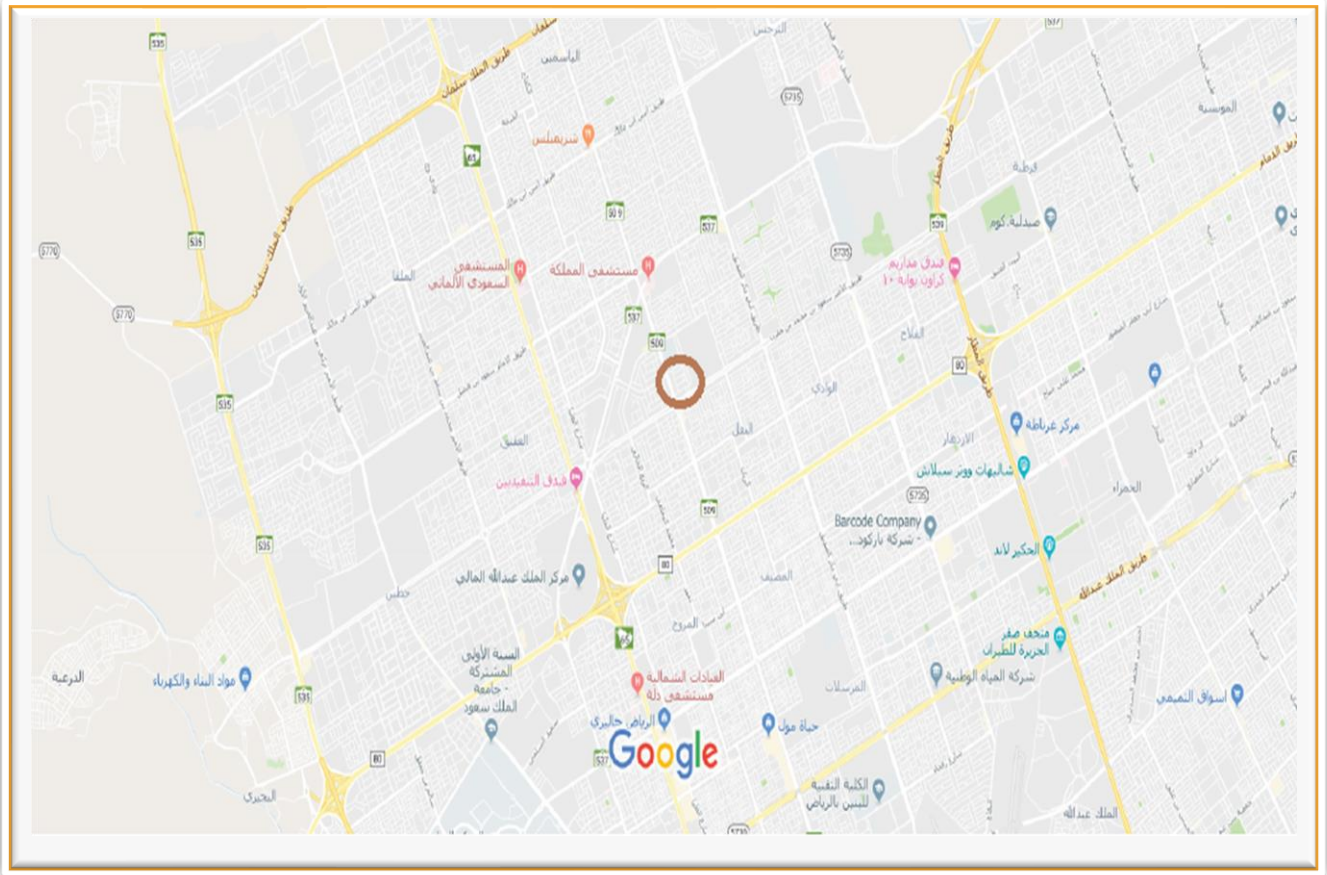
يقع في مدينة الرياض شمال مدينة الرياض





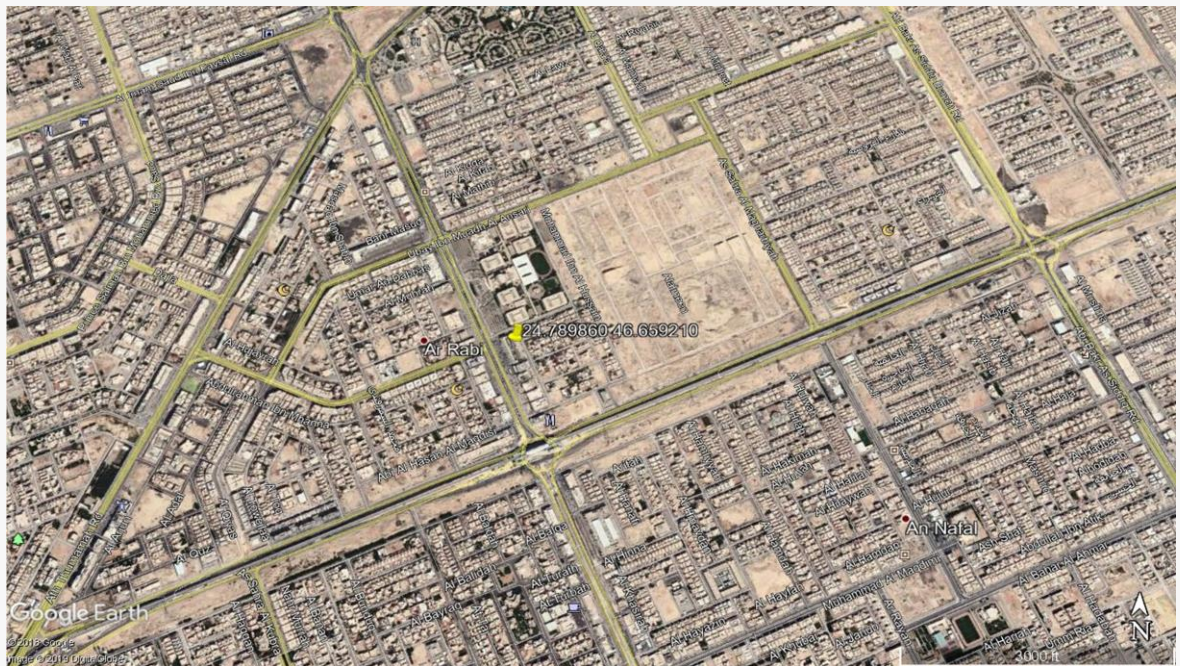
## موقع العقار بالنسبة للحي

يقع العقار في حي الربيع حيث يعتبر من الأحياء الراقية في مدينة الرياض وقريب من محطات قطار الرياض وبالقرب من جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية ويتخلله عدة شوارع رئيسية مثل طريق الملك عبدالعزيز وطريق التخصصي وطريق الامام سعود بن محمد بن مقرن





## موقع العقار موضوع التقييم



## ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	٢٩١٧	710114022401	1433/04/19	من 1303 إلى 1308	9588

اسم المالك / عبدالله بن إبراهيم عبدالله المسعد

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1434/13495 بتاريخ 1434/06/27 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته ( المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل )

## ١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينه	الرياض	شمالا	شارع 20م	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف				
الحي	الربيع	جنوبا	قطعة ١٣٠٩ ١٣١٠+	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه				
رقم المخطط	2917	شرقا	شارع ٢٠م	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء				
رقم البلك	65	غربا	طريق الملك عبدالعزيز	خارج النطاق	اخرى	متنوع	صرف				
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input type="checkbox"/> الجار <input type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردى <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input checked="" type="checkbox"/>											
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الملك عبدالله					



(٢- صورة من صك الملكية

٥٤٠

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٣٠٢ و قطعة الأرض ١٣٠٤ و قطعة الأرض ١٣٠٥ و قطعة الأرض ١٣٠٦ و قطعة الأرض ١٣٠٧ و قطعة الأرض ١٣٠٨ من البلك رقم ٦٥ من المخطط رقم ٢٩١٧ الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٨٠) ثمانون متر

جنوباً: قطعة رقم ١٣٠٩ و ١٣١٠ بطول: (٨٠) ثمانون متر

شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر

غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر

ومساحتها: (٩٥٨٨) تسعة آلاف و خمسمائة و ثمانية و ثمانون متر مربعاً فقط .

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠ ، بثمن وقدره ٩٠٠٠٠ تسعون ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

محمد بن عثمان بن عبدالرحمن البصيري

صفحة ١ من 1

رقم الرخصة : ١٤٣٤/١٣٤٩٥  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٤-٠٦-٢٧  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٧-٠٦-٢٧  
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء



رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)



١٤٣٦-٠٢-١٨ ١١:٢٢:١٦

رقم الإتيان:	١١٠٣٠٣١١٤٠	اسم المالك:	عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد
رقم الصك:	٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١	رقم القطعة:	١٣٠٨ إلى ١٣٠٣
تاريخه:	١٤٣٣-٠٤-١٩	الشوارع:	طريق الملك عبد العزيز
رقم المخطط التنظيمي:	٢٩١٧	الحي:	حي الربيع
رقم العتار:		مساحة الأرض:	٢م ٩٥٧٩
نوع البناء:		الجهة:	شمال
النطاق العمراني:	مرحلة ١	الجهة:	شرق
		الجهة:	جنوب
		الجهة:	غرب

شارع عرض ٢٠م  
5.25  
6.4  
غرفة كهرباء  
119.85  
شارع عرض ٢٠م  
20  
80  
5.25

الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شارع ٢٠م	٧٤	٥,٢٥
شارع ٢٠م	١١٦,٨٥	٦,٤
ق ١٣١٠ و ١٣٠٩	٨٠	٥,٢٥
شارع ٢٠م	١١٦,٨٥	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٢١٢٠,٩٠	مواقف
ميزانين	٠	٢٠٢٩,٠٨	تجاري
دور أرضي	١١	١٥٨٤,٥٠	شقق مفروشة
أرضي تجاري	١١	٤٢٣٧,٠٠	تجاري
دور أول	٣٠	٤٢٤٤,١٠	شقق مفروشة
ملاحق علوية	١٠	١٩٨٠,١٣	شقق مفروشة
أسوار	١	١٢٩,٨٥	خدمات

المكتب المصمم: عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص:	١٤٧٠	رقم المشروع:	٢٠
سداد الرسوم مبلغ وقدره:	١١٥٦٩	ريال بموجب الإيصال رقم:	٣٤٠١٦١٣٢٠٦
مناسيب الشوارع المحيطة:	مستوي	رمز النظام:	٢٠
تاريخ:	١٤٣٤-٠٦-١٨	ملاحظات:	

ملاحظات:

١- نوع البناء مسلح. ٢- نوع الرخصة: إصدار رخصة فورية. ٣- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للمساكن. ٤- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٣/٢٣٤٣١ بتاريخ ١٤٣٣-٠٤-٢٨ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية. ٥- ارتداد ٢٠م جهة الشارع الرئيسي يستخدم كمواقف. ٦- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع. ٧- القبو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٤م لكل من المدخل والمخرج. ٨- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ٩- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ. ١٠- يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تكفل ذلك. ١١- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة) وتشمل عدد ٣١ شقة مفروشة + عدد ١١ عرض تجاري ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعتمدة. ١٢- تفصيل المساحات للقطة الامامية: (أرضي تجاري ٢٠٢٣٧ + ميزانين ٢٠٢٩,٠٨ + أول ٢٠٢٨ + ملحق علوية ١٣٠٧٣) القطة الخلفية (قبو ٢٠٢١٢٠ + أرضي ٢٠١٣٤,٩٤ + أول ٢٠٢١٦,١٠ + ملحق علوية ٢٠٩٦٦,٤٠) ١٣- تم تعديل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة من مكتب عبدالله المهنا مخطوطون - معماريون - مهندسون. ١٤- يعتبر الدور الأول والتلاحق وحدة واحدة. ١٥- المكتب الهندسي والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنقذة مع رخصة البناء ونظمة البناء المعمول بها ستكف الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. - - - - -

الختم الرسمي  
بلدية الرياض  
شمال الرياض  
١١/٢٠/٢٠١٤

مدير إدارة الإخص: م/ علي بن أحمد الذروي  
مدير عام التخطيط العمراني: م/ سليمان عبدالرحمن الفراج

رئيس قسم الإخص: م/ مشهور محمّد الطليشي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة. أي كسطل أو شطب يلغي هذه الرخصة.

## ثامناً: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

### (1-5) تطبيقات تحليل السوق

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

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

١. تكلفة

٢. تدفقات نقدية

### طرق التقييم

الرسملة

المقارنة السوقية

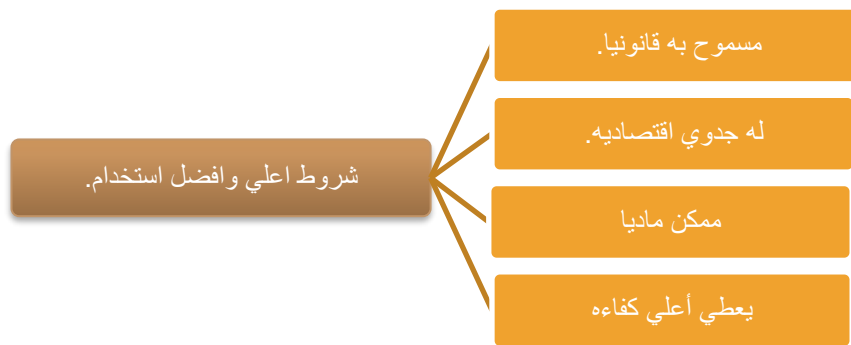
التكلفة

### طريقة البيع المقارنة

#### خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

#### تحليل أفضل وأعلى استخدام



## طريقة التكلفة

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

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

## تكلفة الإنشاء

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

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
قبو	2,120.90	2,000.00	4,241,800.00
دور ارضي تجاري	4,237.00	2,400.00	10,168,800.00
دور ارضي شقق مفروشة	1,584.50	2,400.00	3,802,800.00
ميزانين	2,029.08	2,400.00	4,869,792.00
دور اول	4,244.10	2,400.00	10,185,840.00
ملاحق علوية	1,980.13	2,400.00	4,752,312.00
اسوار	236.85	500.00	118,425.00
هامش الربح	25%		9,534,942.25
إجمالي تكلفة المباني			47,674,711.25

## مصاريف عقد إيجار الأرض :

قيمة عقد إيجار الأرض	عدد السنوات السابقة	الإجمالي
2,500,000	5	12,500,000

## إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

مصاريف عقد إيجار الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
12,500,000	47,674,711.25	60,174,711.00 ريال
ستون مليون ومائة وأربعة وستون الف وسبعمائة واحد عشر ريال فقط لا غير		

طريقة خصم التدفقات المستقبلية (حسب العقود المرفقة من العميل)

البيان	العدد	القيمة الاجبارية	الاجمالي
معارض تجارية	5,639.42	1,500.00	8,459,130.00
استديو	1.00	110,000.00	110,000.00
غرفة نوم وصاله	15.00	139,000.00	2,085,000.00
غرفتين نوم وصاله	22.00	150,000.00	3,300,000.00
دوبلكس (غرفتين نوم وصاله )	11.00	180,000.00	1,980,000.00
دوبلكس (ثلاث غرف نوم وصاله)	1.00	200,000.00	200,000.00
إجمالي دخل العقار			16,134,130.00

16,134,130.00	إجمالي دخل العقار
3,115,384.62	متوسط قيمة ايجار الارض
13,018,745.38	صافي الدخل الفعلي
1,301,874.54	نسبة الاشغار 10%
1,301,874.54	مصاريف تشغيل وصيانة 10%
10,414,996.31	صافي الدخل التشغيلي

القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	ريال 10,414,996.31	ريال 9,643,515
2020	2	ريال 10,414,996.31	ريال 8,929,181
2022	3	ريال 10,414,996.31	ريال 8,267,760
2023	4	ريال 10,414,996.31	ريال 7,655,333
2024	5	ريال 10,414,996.31	ريال 7,088,271
2025	6	ريال 10,414,996.31	ريال 6,563,214
2026	7	ريال 10,414,996.31	ريال 6,077,050
2027	8	ريال 10,414,996.31	ريال 5,626,898
2028	9	ريال 10,414,996.31	ريال 5,210,091



ريال	65,061,315	اجمالي قيمة العقار
------	------------	--------------------

طريقة عامل شراء السنوات فائدة مزودجة

عامل شراء السنوات هو مصطلح يستخدمه المقيّمون لتحويل القيمة الإيجارية إلى قيمة رأسمالية. ومن الناحية النظرية هو عدد السنوات التي يحدث فيها تدفق الدخل للحصول على رأس المال المستثمر باستخدام عملية الخصم.

الاجمالي	البيان
16,134,130.00	إجمالي دخل العقار
3,115,384.62	متوسط قيمة ايجار الارض
13,018,745.38	صافي الدخل الفعلي
1,301,874.54	نسبة الاشغار 10%
1,301,874.54	مصاريف تشغيل وصيانة 10%
10,414,996.31	صافي الدخل التشغيلي

الإجمالي	البيان
10,414,996.31	صافي الدخل التشغيلي
8%	معدل الخصم
7,1%	معدل الاهلاك السنوي
9 سنوات	المدة
6.129	عامل شراء السنوات
63,840,834.00	قيمة الحيازة الاجارية
ثلاثة وستون مليون وثمانمائة واربعون الف وثمانمائة وأربعة وثلاثون ريال	

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار في حي الربيع حيث يعتبر من الأحياء الراقية في مدينة الرياض وقريب من محطات قطار الرياض وبالقرب من تقاطع الملك عبدالعزيز مع طريق الأمير محمد بن سلمان والذي يجري تطويره حالياً . كما أن العقار محل التقييم يقع في منطقة ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي وطلب متزايد.  
ما سبق سوف يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.

### العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار العقار بالمنطقة المحيطة .
- اتجاه العمران في المدينة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

### المخاطر المتعلقة بالعقار:

- قلة الطلب على العقار محل التقييم لأسباب مختلفة
- تغير أسعار العقار في المنطقة المحيطة بالعقار.
- ظهور تشريعات و أنظمة جديدة للمنطقة على تقاطع الملك عبدالعزيز مع طريق الأمير محمد بن سلمان تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.

### النتيجة :-

نرى أن القيمة التأجيرية للمبنى حسب العقود 10,414,996.00 ريال سنويا صحيحة وغير مبالغ فيها حيث انها تقع داخل نطاق تقديراتنا لصافي الدخل التشغيلي .

### توفيق وتحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

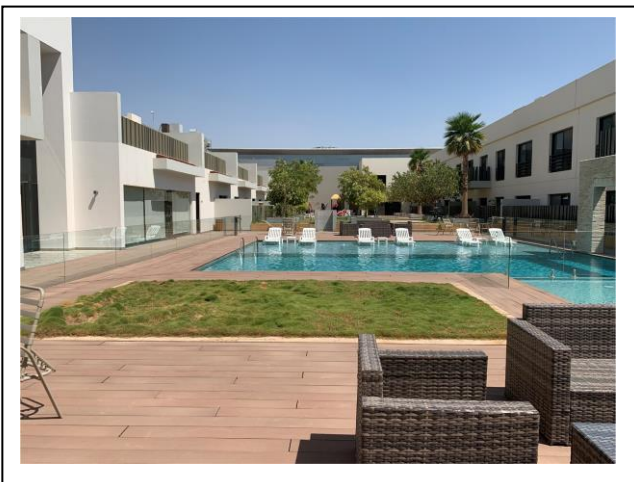
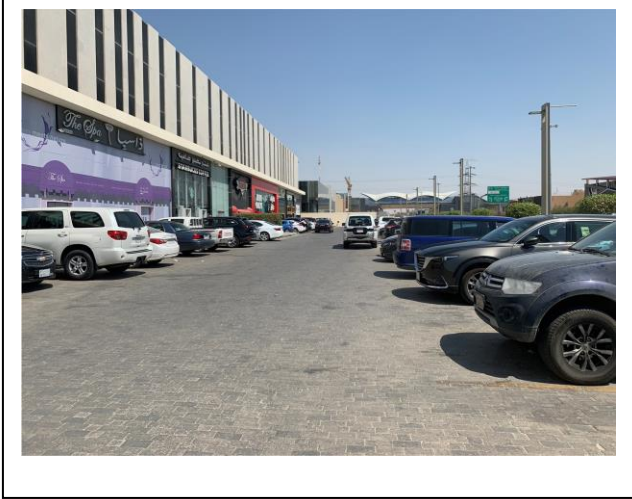
تم عمل مقارنة وضبط بين كل من أساليب التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث البناء .  
نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

**وعليه نقدر قيمة العقار بـ 65,061,315 ريال**

### صلاحية التقرير

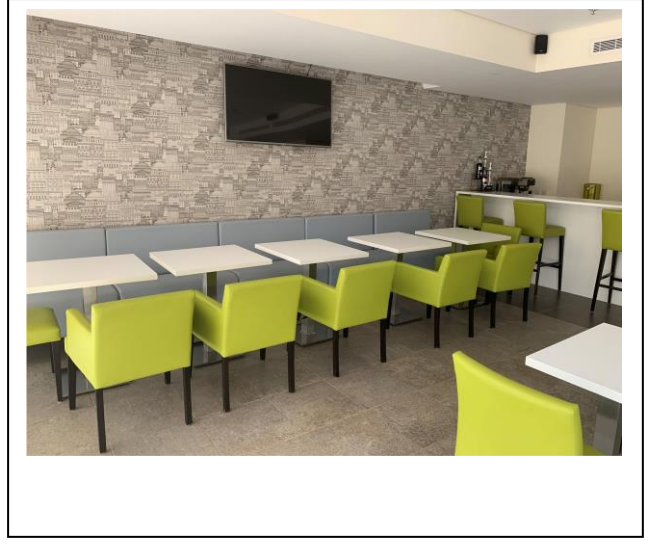
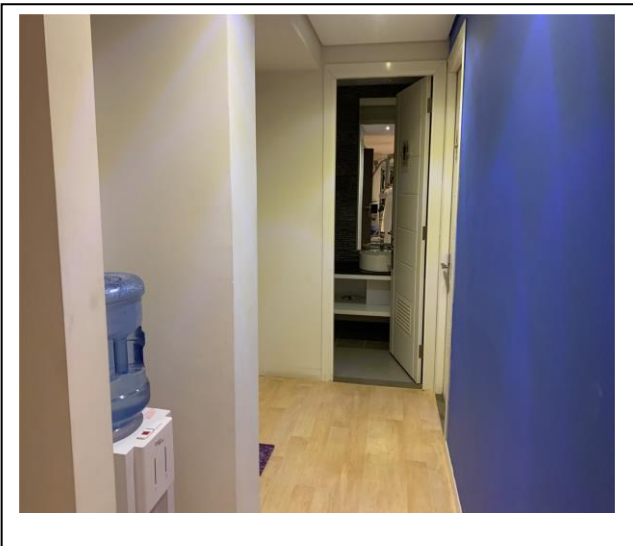
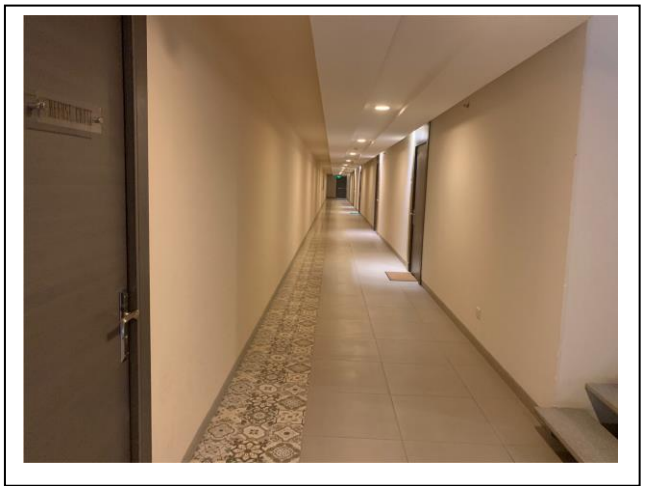
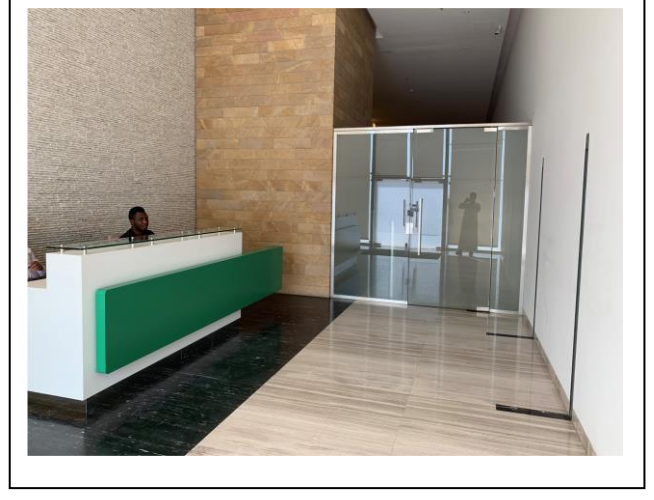
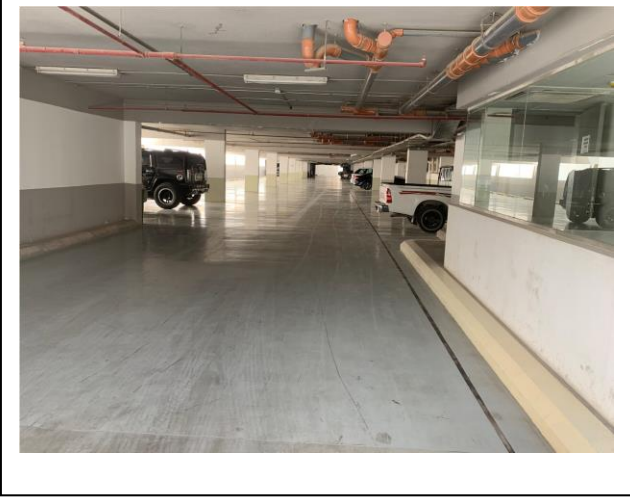
تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي و وضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

صور للعقار موضوع التقييم





صور للعقار موضوع التقييم



# تقرير تقييم عقاري

بلازا ٢

المقدم إلى

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م  
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ

تاريخ التقييم : 2019/7/3م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600105

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم مبنى فندق بلازا ٢ بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٩/6/13 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على و أقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية) باستخدام طريقتي التكلفة وأسلوب الدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

العقار المقدر عبارة عن فندق ٥ نجوم

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره (84,273,710) أربعة وثمانون مليون ومائتان وثلاثة وسبعون الف وسبعمائة وعشرة ريال سعودي فقط

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
س.ت. : ١٠٠٤٦٨٢٥٢

## أولاً: نطاق العمل

### أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم والتممين .
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.
- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

## فريق العمل

**عبدالرحمن بن سعود الجدوع**  
مدير التقييم

عضو بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.  
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري واجتياز منهج (109).  
خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.  
دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.  
مهارات متعددة في الحاسب الالى.  
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهوده.

**حمد بن عبدالله الحمد**  
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
ماجستير في القانون التجاري.  
باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.  
خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
حاصل على عدة دورات في القانون.

**عبدالله بن سعيد آل سلمان**  
المدير العام

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.  
حاصل على دورات في برمجة الحاسب.  
شارك في تقييم نزع الملكيات للمصلحة العامة.  
حاصل على دورة نزع الملكية من المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.



## ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
<b>الغرض من التقييم</b>		
<b>الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة</b>		
<b>طبيعة العقار الذي تم تقييمه</b>		
العقار عبارة عن فندق ٥ نجوم		
<b>أساس القيمة</b>		
<p><b>القيمة السوقية:</b> وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.</li> <li>- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.</li> <li>- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.</li> <li>- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحه من أي طرف.</li> </ul>		
تاريخ التقييم	2019/7/3 م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11 م	
<b>نطاق البحث</b>		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الهي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
<b>طبيعة ومصادر المعلومات</b>		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		

## ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

## د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

## هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير.
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية ( IVSC ) لاداء وظيفة التقرير.

## و- التنفيذ :-

- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق ٥ نجوم
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن ملكية حيازة ايجارية لمدة ٢٠ سنة
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام التكلفة و أسلوب الدخل .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض .
- تقدير القيمة
- بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار .
- مراجعة التقرير
- يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

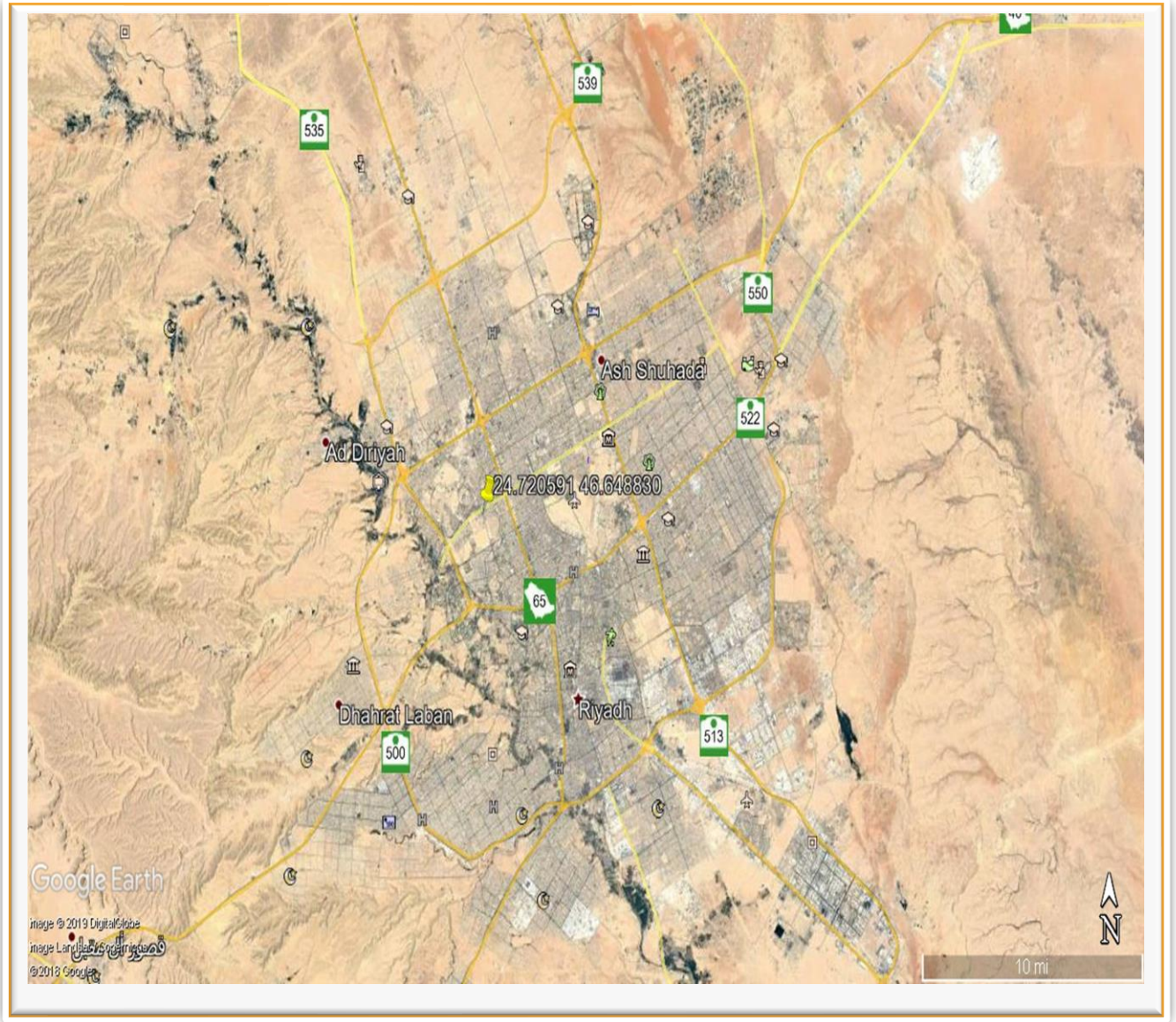
## وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

- يتميز العقار بحصوله على ترخيص فندق ٥ نجوم

## موقع العقار بالنسبة للمدينة

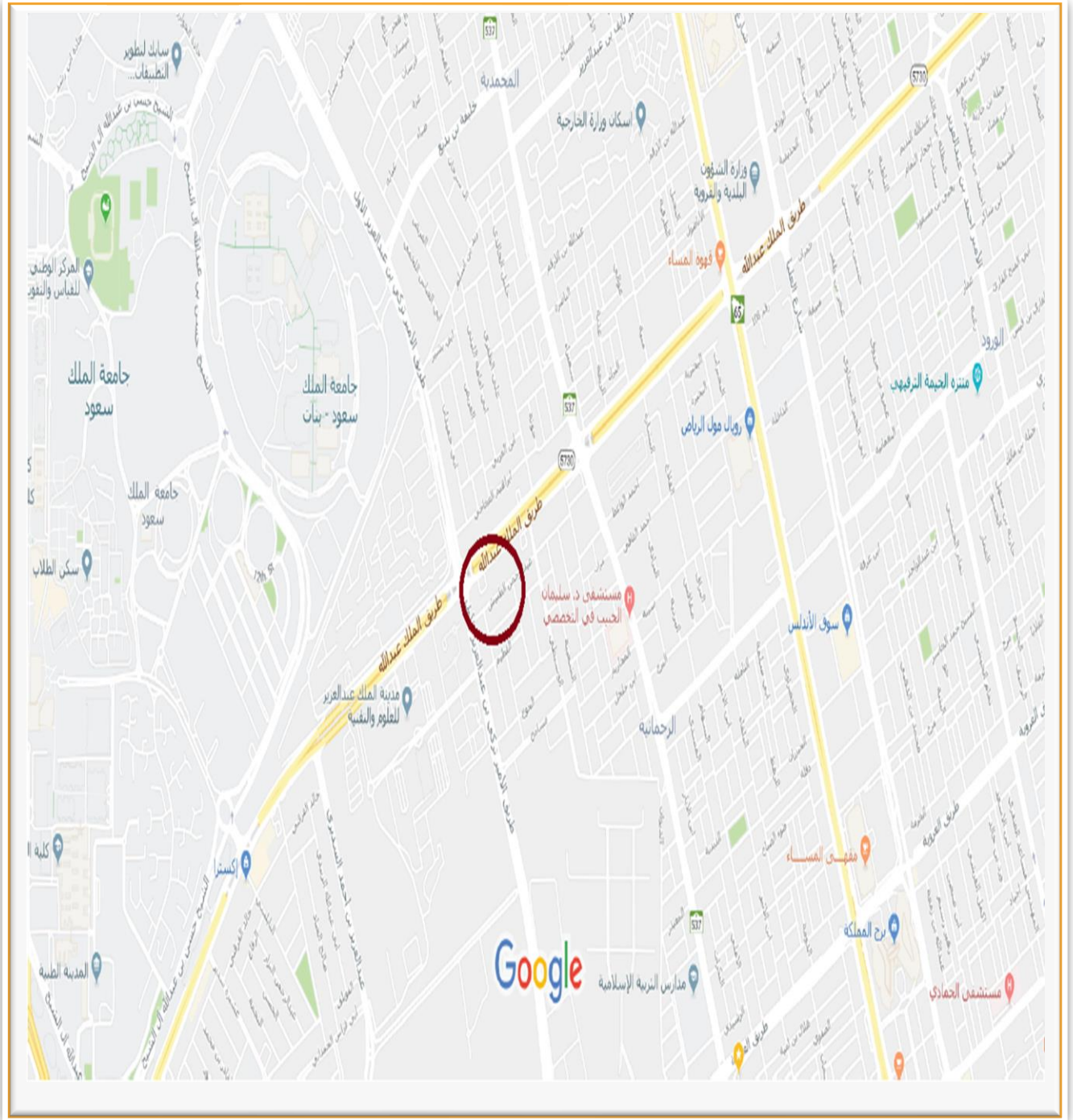
يقع في شمال غرب مدينة الرياض





## موقع العقار بالنسبة للحي

### يقع العقار في حي الرحمانية





## موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	208	910110037749	1439/02/09	قطعة 538	4800

اسم المالك / عبدالعزیز بن محمد بن عبدالعزیز الطویل

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 5162 بتاريخ 1436/03/29 الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من فندق 5 نجوم يتكون من قيو ودور ارضي وميزانين وخمسة أدوار متكررة وملحق علوي و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته. (المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل )

١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الخدمات		المنسوب		نوع العقار		الموقع العام		حدود العقار		الموقع	
هاتف	<input checked="" type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	شارع ٨٠م	شمالاً	الرياض	المدينة
مياه	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	تجاري	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	شارع ٢٠م	جنوباً	الرحمانية	الحي
كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/>	منخفض	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	قطعة ٥٣٩	شرقاً	208	رقم المخطط
صرف	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input type="checkbox"/>	فندق	<input checked="" type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	قطعة ٥٣٧	غرباً	538	رقم البلك
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> رديئ <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input checked="" type="checkbox"/>											
طريق الملك عبدالله						اسم اقرب شارع تجاري					



(٢- صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

وزارة العدل الأولى بالرياض

الرقم : ٩١٠١١٠٠٣٧٧٤٩  
التاريخ : ١٤٣٩ / ٢ / ٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ٥٣٨ من المخطط رقم ٢٠٨ الواقع في حي الرحمانية بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٨٠م	بطول: (٦٠) ستون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠م	بطول: (٦٠) ستون متر
شرقاً: قطعة رقم ٥٣٩	بطول: (٨٠) ثمانون متر
غرباً: قطعة رقم ٥٣٧	بطول: (٨٠) ثمانون متر

ومساحتها: (٤٨٠٠) أربعة آلاف وثمانمائة متر مربعاً فقط

وذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٣٦٥٩ / ١٢ و جلد ١٤٠ في ٢٧ / ٤ / ١٤٢٢ هـ

هي في ملك / عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الطويل سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٩٣٩٨٤٩ ..

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٩ / ٢ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

وزارة العدل

الختم الرسمي  
وزارة العدل الأولى بالرياض  
كتاب العدل بمكتب رقم (١٠)

عبدالله بن حسين بن عايض الراجحي

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضباع أو تالف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند  
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٣٦  
( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )  
نموذج صفحة ١ - من ٢١



٢٢-٤) صورته وخصه البناء

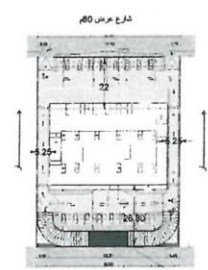
رقم الرخصة : ١٤٣٦/٥١٦٢  
تاريخ الرخصة : ١٤٤١.٠٤.٠٥  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤١.٠٤.٠٥  
نوع الرخصة : تعديل رخصة



رخصة  
بناء فندق خمس نجوم

إدارة رخص البناء  
نوع المعاملة : صادر  
التاريخ : ١٤٤١/٠٥/٠٤ هـ  
الموقعات : بدون  
الرقم الموحد : ٤٠٠٠٠٧٥٩٢٢  
www.alriyadh.gov.sa

اسم المالك : عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الطويل	رقم الإثبات : ١٠١٠٣٩٨٤٩	تاريخه : ١٣٨١-٠٥-١٥	مصدره : ١٣٨١-٠٥-١٥
رقم الصك : ١٢/١٣٦٠٩	رقم القطعة : ٥٣٨	تاريخه : ١٤٢٢.٠٤.٢٧	رقم المخطط التنظيمي : ٢٠٨
الشمارع : ٥٣٨	رقم العتار : ٢٠٨	نوع البناء : مسلح	حي الرحمانية
مساحة الأرض : ٢م ٤٨٠٠	محيط الأسوار : م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ٢	
الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال : شارع عرض ٨٠م	٦٠	٢٢	
شرق : قطعة رقم ٥٣٩	٨٠	٥,٢٥	
جنوب : شارع عرض ٢٠م	٦٠	٢٦,٣	
غرب : قطعة رقم ٥٣٧	٨٠	٥,٢٥	
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٤٨٠٠,٠٠	مواقف+خدمات
دور أرضي	١	١٤٤٢,٤٣	فندق+استقبال
ميزانين	٠	٧٨٠,٢٣	خدمات
دور أرضي	٢	١٣٥,٦٧	معارض
دور أول	٢٢	١٧٢٨,٧٨	فندق
دور ثاني	٢٢	١٧٢٨,٧٨	فندق
دور ثالث	٢٢	١٧٢٨,٧٨	فندق
دور رابع	٢٢	١٧٢٨,٧٨	فندق
دور خامس	٢٢	١٧٢٨,٧٨	فندق
ملاحق علوية	١٠	٨٢٥,١٥	فندق+خدمات
اسوار	١	١٦٠,٠٠	خدمات



بموجب التقرير التساهمي رقم ١٠٨٢٤/١٤٣٦ بتاريخ ١٤٣٦-٠٣-٨ الصادر من بلدية المنذر القرعية بموجب شهادة التنسيق من الشركة السعودية للكهرباء رقم 151009067 وتاريخ 2015/1/21 ارتداء الملاحق العلوية عن حد الدور الاخير لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تكفل تلك مراعاة خصوصية المجاورين في وضع فتحات الدور الأول

- \* يلزم توفير غرفة كهرباء بمساحة ٤م\*٤م إذا تجاوزت مساحات البناء عن ٢م ١٠٠٠
- \* يجب مراجعة النطاق المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأسامة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ
- \* يلزم تشجير الرصيف الأمامي وزراعة الأشجار للمبنى للواجهات الأمامية حسب تعميم معالي الأسن رقم ٤٤٨٠٢/٤٠٠٠٤٤٨٠٢ وتاريخ ٤٤٠٠٢/٠٢/١٤٤٠ قبل إصدار شهادة إتمام البناء

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً لمكود البناء السعودي

المكتب المصمم : عبدالاله المهنا للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٤٧٠	رقم المشروع : ٣٨	رمز النظام : مناسب الشوارع المحيطة
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٩٩٤٧	ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٦٠٠٩٤٩٣٥	وتاريخ : ١٤٣٦-٠٣-٢٩ هـ

**ملاحظات :**  
\*\* الرخصة عبارة عن تعديل مكونات البناء ١- نظام البناء المطور على محور طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز القطعة الامامية بمساحة ٢٠٠ المظلة على طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز. ٢- الدخول والخروج جهة طريق الملك عبدالله او جهة الشوارع الفرعية الجانبية في حدود العمق التجاري ولا يسمح بعمل مداخل او مخارج للسيارات على الشارع الخلفي وذلك في حال ورود القطعة على الشارع الخلفي فقط. ٣- تم عمل عقد اشراف مع مكتب عبدالاله المهنا للإستشارات الهندسية وعليه يكون مسؤولاً عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه إبلاغ الأمانة خطياً حال حدوث أي مخالفة تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته. ٤- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري. ٥- أن يكون الميزانين مرتبطاً بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل. ٦- ارتفاع الدور الأرضي والميزانين لا يزيد عن ٧,٥ م. ٧- يوجد غرفة كهرباء بمساحة (٦,٧\*١٦,٧)م بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ٢,٠م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وارتداد نظامي جهة الجار الشرقي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ٨- بموجب خطاب بلدية المنذر القرعية رقم ٥٧٩٢٢/٤٠٠٠٧٥٩٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٢٩ هـ والتقرير الفني المرفق بتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٢٩ هـ. ٩- تم تحويل الرخصة من صدارة سكنية تجارية / شقق مفروشة إلى فندق ٥ نجوم بموجب المخططات المعتمدة من مكتب عبدالاله المهنا للإستشارات الهندسية. ١٠- بموجب المخططات المعتمدة من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني. ١١- يجب على المكتب المصمم والاستشاري المشرف والمقاول الإلتزام بتطبيق الأشتراطات والمطالبات والمعايير التي ينص عليها كود البناء السعودي على المخططات الهندسية للمشاهد وعلى جميع مراحل التنفيذ كلاً فيما يخصه وذلك حسب مراحل تطبيق كود البناء السعودي الموضحة في اللائحة التنفيذية. ١٢- يتعهد طالب الرخصة الإلتزام بالكود البناء السعودي وإن بسند أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ إلى متخصصين يحملون رخص ممارسة مهنيه صادرة من الجهة المعنية وإن يقدم العقود المبرمة معهم موضحاً بها عناوينهم ووسائل التواصل معهم على أن ينص في تلك العقود صراحة على الإلتزام بالممارسين بتنفيذ الأعمال الموكلة لديهم وفق الكود البناء السعودي ويلتزم طالب الرخصة بتحديد عنوانه ووسائل التواصل معه وتحديثه حال تغييرها وبعد اشرافه عبرها صحيحه. \*\*\*\*\*

الختم الرسمي	مدير عام رخص البناء م / مشهور محمد الطيحي	مدير البلدة الرخص م / سعد عبداللّه الدوسري	رئيس قسم الرخص م / مسفر سعيد آل خريشان
--------------	--	---	---

اي كسخت أو شطب يلغى هذه الرخصة. يجب الإلتزام بالشروط والموضحة خلف الرخصة.

## ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

### (١-٥) تطبيقات تحليل السوق

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

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

١. التكلفة

٢. أسلوب الدخل

### طرق التقييم

الرسملة

المقارنة السوقية

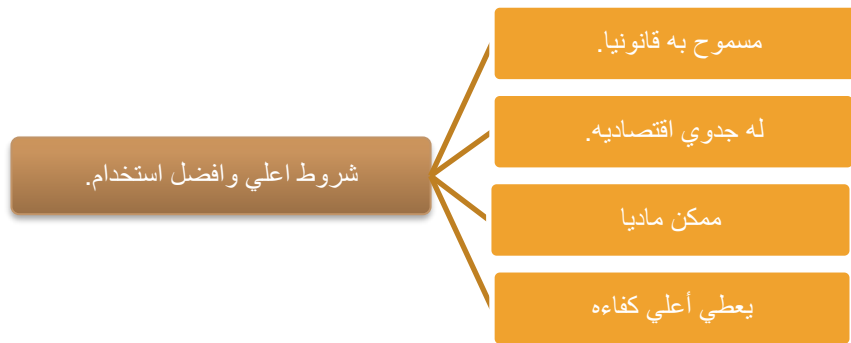
التكلفة

### طريقة البيع المقارنة

#### خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

#### تحليل أفضل وأعلى استخدام



## طريقة التكلفة

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

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

## تكلفة الإنشاء

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

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
قبو	4,800.00	2,500.00	12,000,000.00
دور ارضي	1,442.43	3,200.00	4,615,776.00
دور ارضي معارض	135.67	3,200.00	434,144.00
ميزانين	780.23	3,200.00	2,496,736.00
دور اول	1,728.78	3,200.00	5,532,096.00
دور ثاني	1,728.78	3,200.00	5,532,096.00
دور ثالث	1,728.78	3,200.00	5,532,096.00
دور رابع	1,728.78	3,200.00	5,532,096.00
دور خامس	1,728.78	3,200.00	5,532,096.00
ملاحق علوية	825.15	3,200.00	2,640,480.00
اسوار	160.00	500.00	80,000.00
هامش الربح	25%		12,481,904.00
الاهلاك	0%		-
<b>إجمالي تكلفة المباني</b>			<b>62,409,520.00</b>

## مصاريف عقد ايجار الأرض:

قيمة عقد ايجار الأرض	عدد السنوات السابقة	الإجمالي
1,800,000	2	3,600,000

## إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة:

مصاريف عقد ايجار الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
3,600,000	62,409,520.00	66,009,520.00
<b>ستة وستون مليون وتسعة الاف وخمسمائة وعشرون ريال</b>		

طريقة خصم التدفقات المستقبلية :-

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الاجار بالاضافة الى ان فترة الاجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	ريال 9,040,000	ريال 8,218,182
2020	2	ريال 9,040,000	ريال 7,471,074
2021	3	ريال 9,040,000	ريال 6,791,886
2022	4	ريال 10,100,000	ريال 6,898,436
2023	5	ريال 10,100,000	ريال 6,271,305
2024	6	ريال 10,100,000	ريال 5,701,187
2025	7	ريال 10,100,000	ريال 5,182,897
2026	8	ريال 10,100,000	ريال 4,711,725
2027	9	ريال 11,200,000	ريال 4,749,893
2028	10	ريال 11,200,000	ريال 4,318,085
2029	11	ريال 11,200,000	ريال 3,925,532
2030	12	ريال 11,200,000	ريال 3,568,665
2031	13	ريال 11,200,000	ريال 3,244,241
2032	14	ريال 12,040,000	ريال 3,170,508
2033	15	ريال 12,040,000	ريال 2,882,280
2034	16	ريال 12,040,000	ريال 2,620,255
2035	17	ريال 12,040,000	ريال 2,382,050
2036	18	ريال 12,040,000	ريال 2,165,500
		<b>اجمالي قيمة العقار</b>	<b>ريال 84,273,701</b>

تم احتساب القيم الاجارية للسنوات حسب افادة العميل



## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار في حي الرحمانية حيث يعتبر من الاحياء الراقية في مدينة الرياض وقريب من الخدمات وبالقرب من تقاطع على طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز مع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول . كما أن العقار محل التقييم يقع في منطقة ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي وطلب متزايد.

ما سبق سوف يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.

### العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار العقار بالمنطقة المحيطة .
- اتجاه العمران في المدينة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

### المخاطر المتعلقة بالعقار:

- قلة الطلب على العقار محل التقييم لأسباب مختلفة
- تغير أسعار العقار في المنطقة المحيطة بالعقار .
- ظهور تشريعات و أنظمة جديدة للمنطقة على طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.

### توفيق وتحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

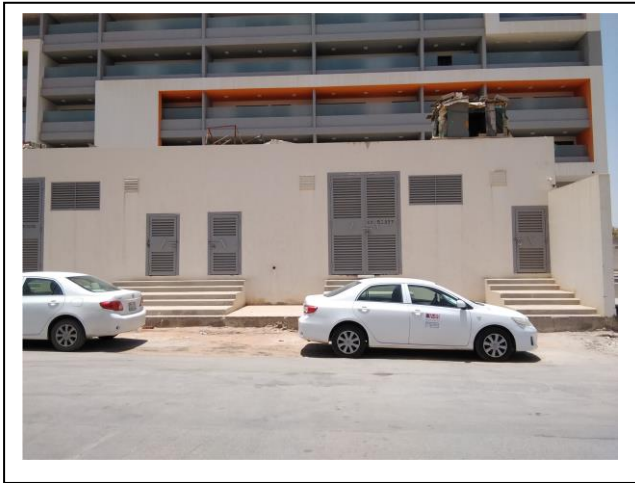
تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع ياخذ شكل معمارى وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

**وعليه نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 84,273,710 ريال**

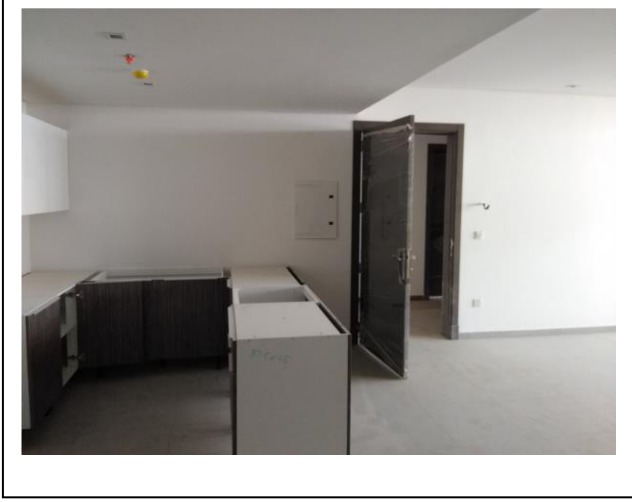
### صلاحية التقرير

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

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم





# تقرير تقييم عقاري

مبنى تجاري مكتبي (تهامة)

المقدم إلى

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م  
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ

تاريخ التقييم : 2019/7/3 م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600106

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تهامة بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2019/6/13 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسملة الدخل والتكلفة وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

العقار المقدر عبارة عن مبنى تجاري اداري (تهامة)

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره ( 40,603,515 ) أربعون مليون وستمائة وثلاثة الف وخمسمائة وخمسة عشر ريال سعودي فقط

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
س.ت. : ١٠٤٦٨٢٥٢

## أولاً: نطاق العمل

### أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم والتمثين .
- جميع التحليلات والأراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقه السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.
- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

## فريق العمل



**عبدالرحمن بن سعود الجذوع**  
مدير التقييم

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.  
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري واجتياز منهج (109).  
خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.  
دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.  
مهارات متعددة في الحاسب الالي.  
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جموده.

**حمد بن عبدالله الحمد**  
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
ماجستير في القانون التجاري.  
باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.  
خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
حاصل على عدة دورات في القانون.

**عبدالله بن سعيد آل سلمان**  
المدير العام

عضو معتمد بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.  
حاصل على دورات في برمجة الحاسب.  
شارك في تقييم نزع الملكيات للمصلحة العامة.  
حاصل على دورة نزع الملكية من الميئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
<b>الغرض من التقييم</b>		
الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة		
طبيعة العقار الذي تم تقييمه		
العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري مكثي		
<b>أساس القيمة</b>		
<p><b>القيمة السوقية:</b> وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.</li> <li>- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.</li> <li>- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.</li> <li>- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.</li> </ul>		
تاريخ التقييم	2019/7/3 م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11 م	
<b>نطاق البحث</b>		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الحي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
<b>طبيعة ومصادر المعلومات</b>		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		



### ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء عقود الأيجار حسب افادة العميل وعلى مسئوليته .

### د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه.

### هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير.
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية ( IVSC ) لاداء وظيفة التقرير.

## و- التنفيذ :-

- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري مكتبي
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن العقار مرهون لصالح بنك الرياض
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام رسمة الدخل و التكلفة .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة جدة .
- تقدير القيمة
- بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار .
- مراجعة التقرير
- يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

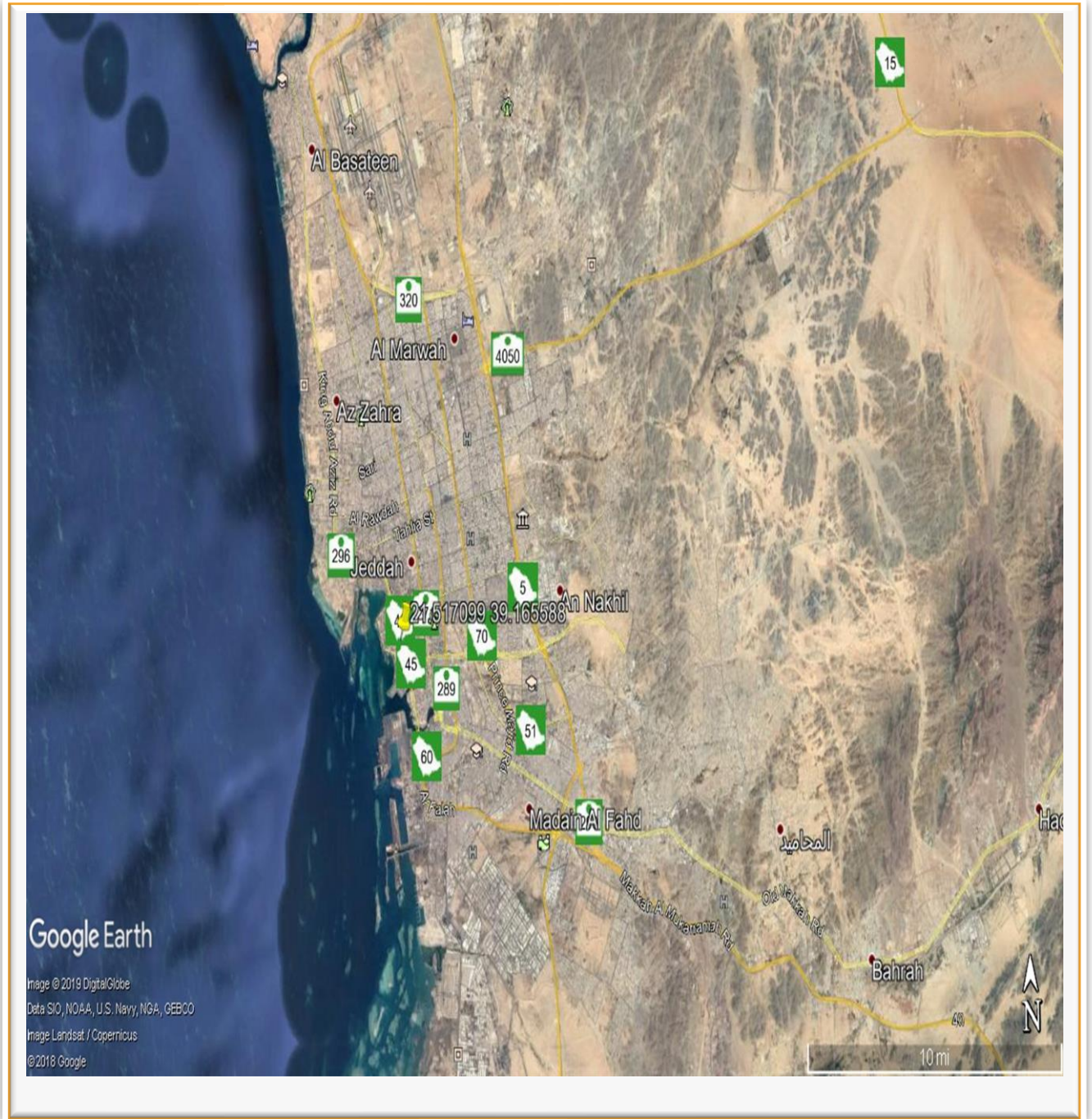
## وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

الهيكل الانشائي		هل يوجد بالمبنى		نوع الارضيات		نوع الواجهات	
خرساني	<input checked="" type="checkbox"/>	سلاسل	<input checked="" type="checkbox"/>	حوائط مزدوجة	<input type="checkbox"/>	الاحواش	كلادينج
حوائط حامله	<input type="checkbox"/>	كراج كهربائي	<input type="checkbox"/>	زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/>	الاستقبال	دهان
مباني معدنيه	<input type="checkbox"/>	مصعد	<input checked="" type="checkbox"/>	جبس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/>	المدخل	كلادينج
مباني خشبيه	<input type="checkbox"/>	بوابات	<input type="checkbox"/>	اضاءه مخفيه	<input type="checkbox"/>	الغرف	كلادينج

- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات .

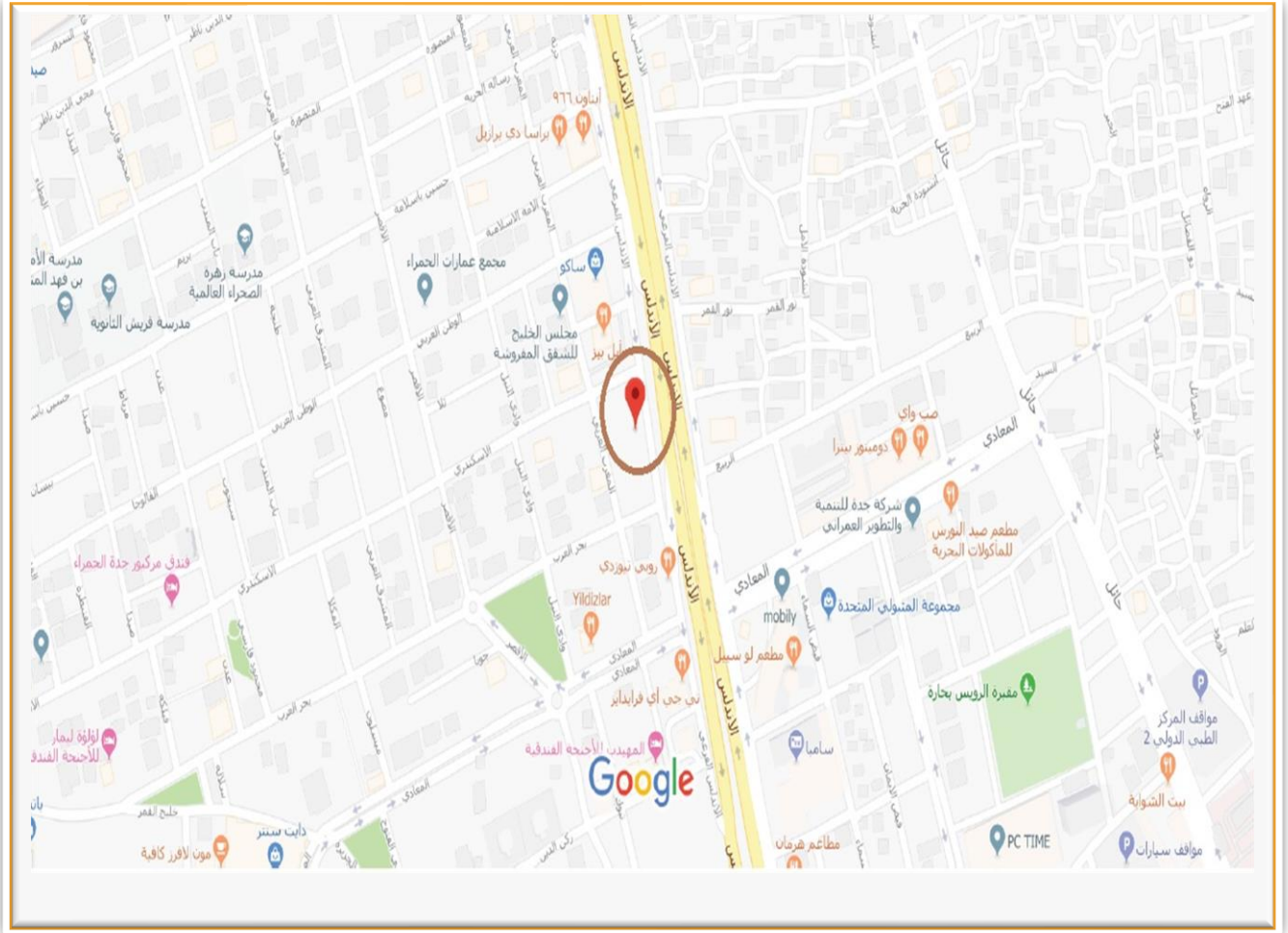
## موقع العقار بالنسبة للمدينة

يقع العقار في وسط مدينة جدة



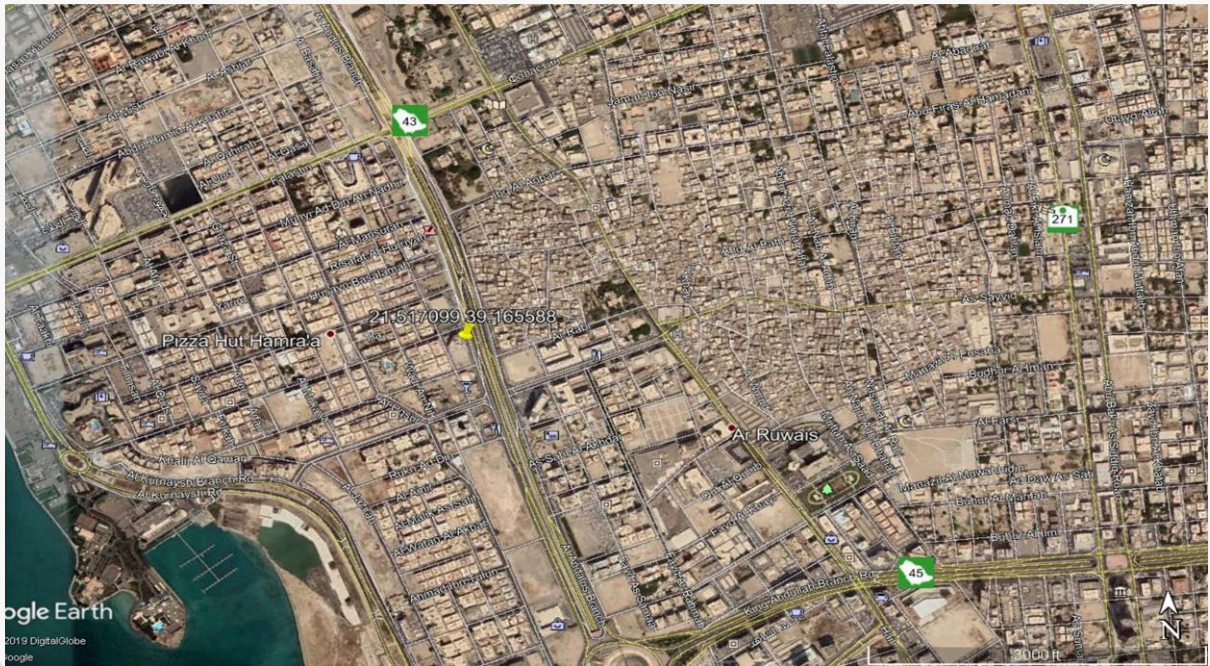
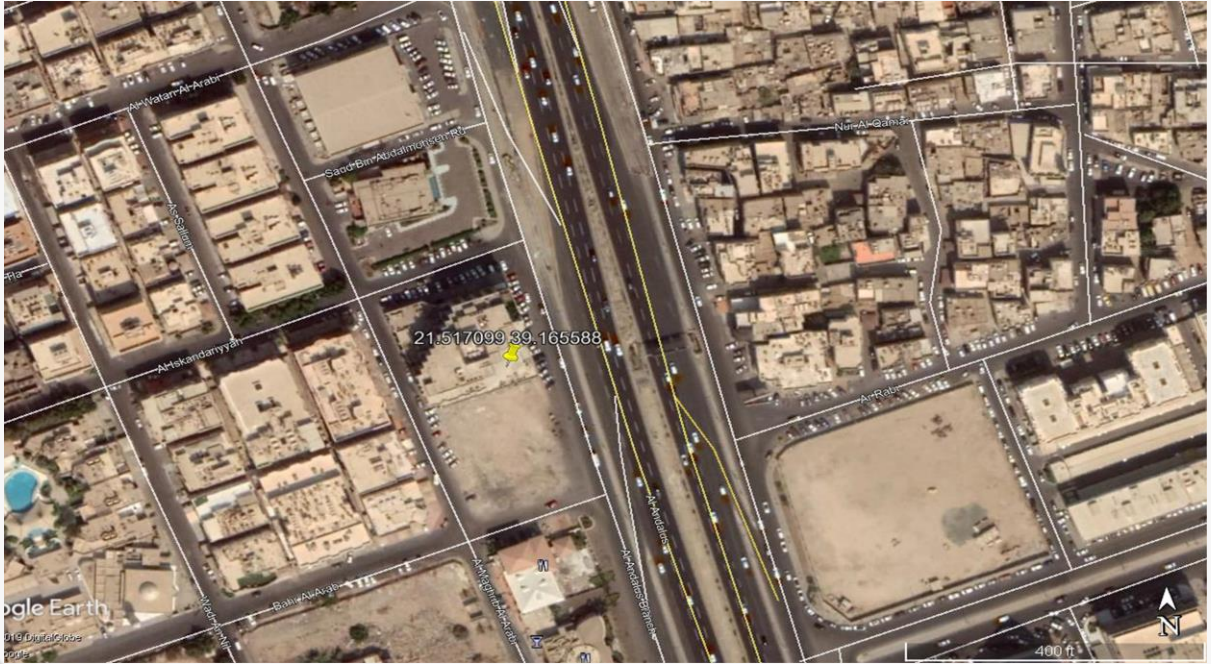
## موقع العقار بالنسبة للحي

### يقع العقار في حي الحمراء على شارع الاندلس





## موقع العقار موضوع التقييم



## ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	بدون	320224010550	1440/01/16 هـ	4	2500

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري والعقار مرهون لصالح بنك الرياض

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 679 بتاريخ 1407/07/12 هـ الصادر من امانة جده الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من عدد 32 مكتب وعدد 13 معرض تجاري و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.  
( المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل )

## ١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	جدة	شمالا	شارع عرض ٢٠ م يفصلها ملك الشيخ محمد الطويل	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف	مياه	مياه	مياه	مياه
الحي	الحمراء	جنوبا	يحدده الاملاك الأميرية	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	كهرباء	مياه	مياه	مياه	مياه
رقم المخطط	بدون	شرقا	يحدده الاملاك الأميرية	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء	مياه	مياه	مياه	مياه
رقم البلك	4	غربا	شارع عرض ١٠ م يفصلها عن الاملاك الأميرية	خارج النطاق	تجاري اداري	متنوع	كهرباء	مياه	مياه	مياه	مياه
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حالة المبني <input type="checkbox"/> ردي <input checked="" type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						شارع الاندلس					



(٢- صورة من صك الملكية

وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم : ٢٢.٢٢٤.١٠٥٥٠  
التاريخ : ١٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم ٤ الواقع في حي الحمراء بمدينة جدة .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ٢٠ يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل بطول: (٥٠) خمسون متر  
جنوباً: يحده الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر  
شرقاً: يحده الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر  
غرباً: شارع عرض ١٠ يفصلها عن الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر  
ومساحتها: (٢٥٠٠) ألفان و خمسمائة متر مربعاً فقط كامل القطعة الرابعة وما عليه من بناء ومركز تجاري وسكني ودورارض  
وسه ادوار متكرره  
المملوكة ل/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ  
بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٢٠٢٢٨٠١٤٤٥٥ في ٧ / ١ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح  
/ بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه بـ/ تسعة عشر مليون وثلاثمائة  
واثنا عشر الف واثنا وثلاثون ريال  
وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع  
فيه عليه بعد احكامال مايلزم شرعاً  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ .  
وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل  
خالد بن حسن بن عبدالله الزهراني

وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة  
كاتب العدل بكمب رقم (٢٤)

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضمان أو كلف صلحاً منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند  
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١١٥  
نموذج رقم ١٠٠ - من ١٠

**مجلس بلدية جربة**

**وزارة الشؤون البلدية والقروية**  
**أمانة مدينة جربة**

تقد قامت الادارة المالية ببلدية جربة بحساب قيمة الرسوم المستحقة للتصريح للسيد / ..... بالبناء ..... بمساحة الارض ..... عدد الدورات .....  
ان بلدية جربة تصرح للسيد / ..... بمساحة الارض ..... بمساحة البناء ..... بمساحة الدورات ..... بمساحة الدورات ..... بمساحة الدورات .....  
على الارض الملصقة له بموجب الصك رقم ..... وتاريخ ١٩٨٨/٥/٢٥ والتي اعيدتها حسب الكروكي المرفق والمتمند من تخطيط المدن رقم ..... وتاريخ ١٩٨٠/١٠/٢٥  
مع العلم بان الارض تقع بمنطقة ..... تاريخ ١٩٨٠/٧/١٠هـ وتنتهي بتاريخ ١٩٨٠/٥/٧هـ.

**شروط السلامة**

- على القاول المنفذ والمالك التمشي مع اصول السلامة في جميع مراحل انشاء المبني ووضع حواجز الحفر المراد اقامتها وكذلك وضع ضوضاء احمر اثناء الليل لضمان سلامة المارة والعمال وتأمين الطريق للسيارات مع عدم اطلاق الطريق اثناء البناء ، والمالك والقاول مسؤولين عن سلامة مباني الجوار اثناء التنفيذ والحفر ومسؤولين عن اي ضرر يلحق بالجوار وعن اي تلف يلحق بكابلات الهاتف والكهرباء أو مواسير المياه والمجاري والنفاز وخلاته وعليهم الاتصال بالجهات المعنية مباشرة .
- يجب اثناء وصيف بطول ..... متر وعرض ..... متر من الجهات ..... .
- على القاول المنفذ والمالك البناء في داخل حدود الكروكي المتمند من مكتب تخطيط المدن وكذلك التمشي في البناء على الخرائط المتمندة من البلدية .
- يجب ازالة الخلفات والحفر والبناء بعد الانتهاء من عملية البناء ووضع صناديق بريد في مدخل المبني بموجب النظام .
- ماسورة السلامة بقطر ..... بوصة على العمارة اكثر من اربعة ادوار ويفتح لها فتحة في كل دور .  
تم استيفاء الرسوم المقررة بتوجيه مع مبلغ ..... فقط ..... ربال تأمين نظافة .  
تم استيفاء الرسوم المقررة بتوجيه مع مبلغ ..... فقط ..... ربال تأمين ارضية .  
يعتبر هذا الكروكيون تصريح بالبناء ساري المفعول من تاريخه وعلى المالك وضع هذا التصريح مع الكروكي الساسي في مكان بارز وعليه مراجعة البلدية في نهاية كل عام .

**تعهدات المالك :** اتعهد انا المالك بانني :  
١ - انفذ التصريح المعطى لي حسب التعليمات الواردة به وان اتمشى بخطط التنظيم والارتفاع المسموح لي به .  
٢ - واذا خالفت ما جاء به فان للبلدية الحق ان تهدم في اي وقت ما زاد عن التصريح وليس لي اي حق في المطالبة باي تعويض وان يطبق على الانظمة والتعليمات من الجهات المسؤولة .  
٣ - اقوم بعمل موقف للسيارات حسب النظام .

**التزامات المهندس الشرف :**  
انا المهندس ..... المشرف على تنفيذ المنشآت المذكورة اعلاه ، اتي التزم بالاتي :  
١ - اخطر البلدية باليوم الذي ابدأ فيه العمل بوضع العتير .  
٢ - التزم بالتنفيذ التنظيمي كما اقرته البلدية واكون مسؤولاً عن تنفيذ كل تعديل فيه .  
٣ - اذا حدث اي تغيير او تعديل في المخططات سوف اخطر البلدية بخطاب رسمي يسلم للبلدية واخذ الموافقة على ذلك قبل البدء في التنفيذ .  
٤ - اذا حدث سبب ما وتركت الاشراف على التنفيذ كسوف اوكل الاشراف الى مهندس آخر معتمد حتى اعود الى الاشراف واخطر البلدية بذلك .  
٥ - اذا حدث اي خلاف بيني وبين المالك في اي تفصيلات في المخططات او غير ذلك اقوم بالاذن للبلدية المعنية خطياً حتى اخطئ مسؤوليتي وعلى ذلك اوقع .  
٦ - في حالة عدم تنفيذ اي من هذه الاشتراطات سوف يسحب الترخيص الذي يخول لي بالتزام بتخطيطها واقوم بالاجابة الامتثال الى المالك نظير الاشراف .

**توقيع المهندس**  
HASSAN O. ASAD  
ARCHITECT

رقم وتاريخ الاصل : ١ - تأمين النظافة ٦٩٨٣١ جربة ٢٠٠٧/٧/١١ - تأمين المصلحة  
٢ - رسوم ٥٦٧٢٢٧ جربة ١٩٠٧/٧/١١

 رئيس البلدية محمد بن عبد العزيز وطارق	مدير التراخيص محمد بن عبد العزيز وطارق	تاريخ ٠٥٢٨١ ١٠٧٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
---	---	---------------------------------



## ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

### (١-٥) تطبيقات تحليل السوق

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

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

١. رسمة الدخل
٢. التكلفة

### طرق التقييم

الرسمة

المقارنة السوقية

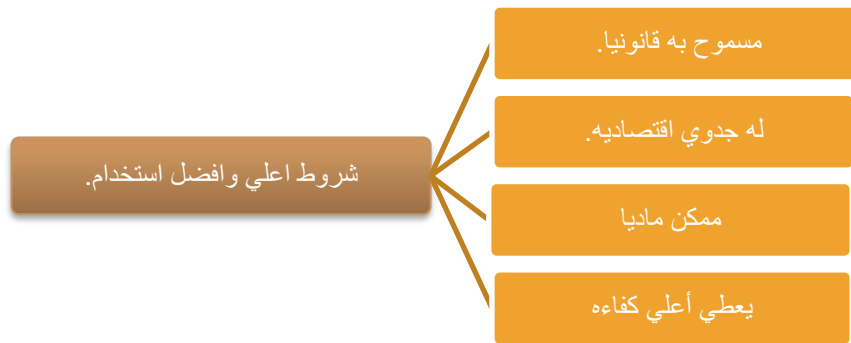
التكلفة

### طريقة البيع المقارنة

#### خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

#### تحليل أفضل وأعلى استخدام



## المقارنات المتوفرة بالقرب من العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	2731	13000	ارض
2	2669	10000	ارض
3	800	900	معرض
4	100	600	مكاتب



### تم الاخذ في الإعتبار العوامل التالية :-

- مساحة الوحدات المقارنة بالخصم و الإضافة مع مراعاة أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الصغيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم.
- يتم التقييم كصفقة واحدة بالنسبة للأرض موضوع التقييم مع مراعاة ذلك مع الاراضي المقارنة حسب المساحة و حسب رغبة المشتري.

على ضوء دراسة أسعار السوق الحالية في ظل التغيرات الراهنة لسوق العقارات و في ظل تحقيق مبدأ أعلى و أفضل إستخدام للعقار موضوع التقييم مع مراعاة نوعية الاستخدام الحالي لكلا من العقار موضوع التقييم و العقارات المقارنة و وجود ندرة للأراضي بالمنطقة و تحقيقاً لمبدأ أعلى و أفضل إستخدام.

### طريقة التكلفة

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

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

### تكلفة الإنشاء

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

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
إجمالي مساحة مباني	8643.75	1500	12,965,625.00
هام الربح	25%		3,241,406.25 +
الاهلاك	50%		(8,103,515.63)-
إجمالي تكلفة المباني			8,103,515.63

### قيمة الأرض:

مساحة الأرض	سعر المتر	الإجمالي
2500	13000	32,500,000

### إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة:

قيمة الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
32,500,000	8,103,515	40,603,515 ريال سعودي
أربعون مليون وستمائة وثلاثة الاف وخمسمائة وخمسة عشر ريال		

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

البيان	المساحة التأجيرية	سعر المتر التأجيري	القيمة الايجارية
عدد ١٠ معارض	1725	900	1,552,500.00
عدد ١٥ مكتب	5618	600	3,370,800.00
	<u>اجمالي دخل العقار المتوقع</u>		4,923,300.00

اجمالي دخل العقار المتوقع	4,923,300.00
خسائر عدم الاشغال	20%
صافي الدخل التشغيلي	3,938,640.00
مصاريف التشغيل والصيانة	10%
صافي الدخل التشغيلي	3,544,776.00
معدل الرسملة	9%
القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل	39,386,400.00
<u>تسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وستة وثمانون الف واربعمائة ريال</u>	



### طريقة خصم التدفقات المستقبلية (حسب العقد المرفق من العميل) :-

حسب افادة العميل انه تم تأجير العقار لمدة ٤ سنوات بقيمة إجمالية ستة عشر مليون ومائتان الف ريال بواقع أربعة مليون وخمسون الف ريال سنويا .

### القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	ريال 4,050,000.00	ريال 3,715,596
2020	2	ريال 4,050,000.00	ريال 3,408,804
2021	3	ريال 4,050,000.00	ريال 3,127,343
2022	4	ريال 4,050,000.00	ريال 2,869,122
		قيمة استرداد المبنى بعد ٤ سنوات بمعدل خصم ٩%	ريال 31,879,158
		القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية	ريال 45,000,00
<b>خمسة واربعون مليون ريال فقط لاغير</b>			

### تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار في حي الحمراء على شارع الاندلس وبالقرب من تقاطعه مع شارع فلسطين.

### العوامل المؤثرة على الطلب :

- ٢ أسعار العقار بالمنطقة المحيطة .
- ٢ اتجاه العمران في المدينة.
- ٢ مدى توفر خدمات البنية التحتية .
- ٢ اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- ٢ النمط العمراني في المنطقة المحيطة

## نظام البناء في منطقة المشروع.

### المخاطر المتعلقة بالعقار:

- قلة الطلب على العقار محل التقييم لأسباب مختلفة.
- تغير أسعار العقار في المنطقة المحيطة بالعقار.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة للمنطقة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.

### النتيجة :-

نرى أن القيمة التأجيرية للمبنى حسب افادة العميل بالعقد 4,050,000 ريال سنويا  
تعتبر مقارنة لتقدير اتنا بنسبة 12.5%

### توفيق وتحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

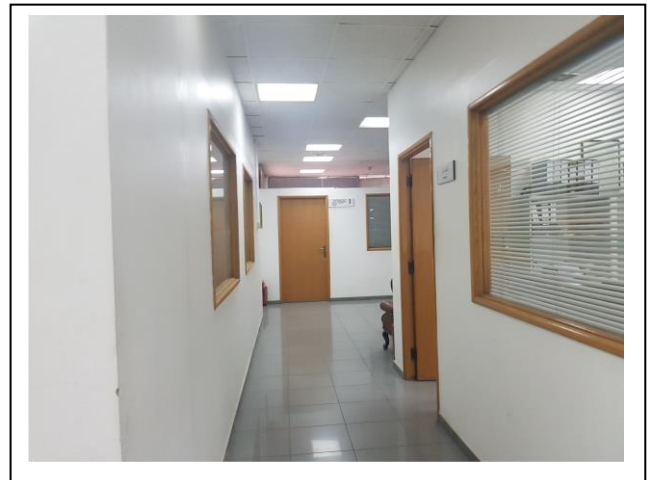
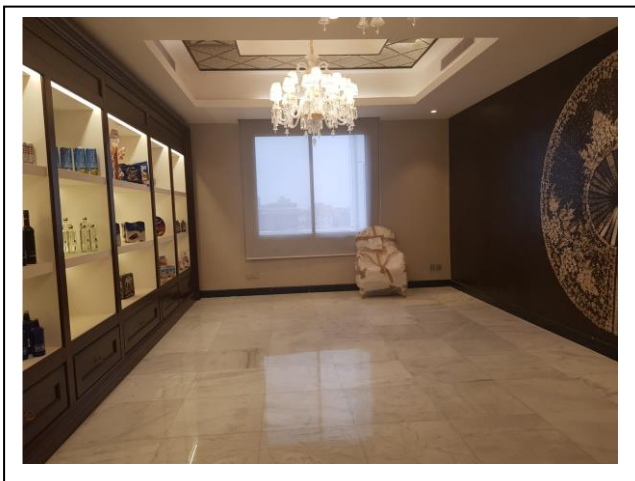
تم عمل مقارنة وضبط بين كل من أساليب التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث التجديد.  
نرى الاعتماد على طريقة التكلفة

**وعليه نقدر قيمة العقار بـ 40,603,515 ريال**

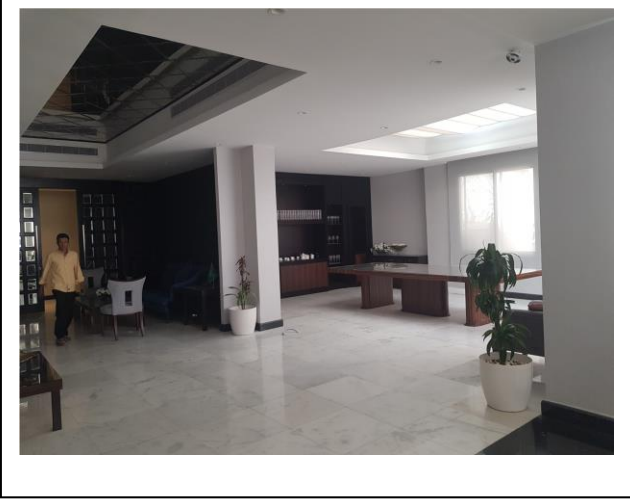
### صلاحية التقرير

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

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم





# تقرير تقييم عقاري

فندق درنف اجياد

المقدم إلى

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م  
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ

تاريخ التقييم : 2019/7/3 م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600107

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف احياد بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2019/6/13 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسملة و التكلفة و عليه نرفق لكم شهادة التقييم.

العقار المقدر عبارة عن فندق درنف احياد 4 نجوم

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره ( ١٢٤,٦٢٩,٨٣٥ ) فقط مائة وأربعة وعشرون مليوناً وستمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثمانمائة وخمسة وثلاثون ريالاً سعودياً لا غير

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير  
TAQDEER  
١٠١٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

## أولاً: نطاق العمل

### أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم .
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.
- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

## فريق العمل



**عبد الرحمن بن سعود الجدوع**  
مدير التقييم

عضو بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.  
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري واجتياز منهج (109).  
خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.  
دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.  
مهارات متعددة في الحاسب الالى.  
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهوده.

**حمد بن عبدالله الحمد**  
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
ماجستير في القانون التجاري.  
باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.  
خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
حاصل على عدة دورات في القانون.

**عبدالله بن سعيد آل سلمان**  
المدير العام

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.  
حاصل على دورات في برمجة الحاسب.  
شارك في تقييم نزع الملكيات للمصلحة العامة.  
حاصل على دورة نزع الملكية من المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
<b>الغرض من التقييم</b>		
الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة		
طبيعة العقار الذي تم تقييمه		
العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق		
<b>أساس القيمة</b>		
<p><b>القيمة السوقية:</b> وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.</li> <li>- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.</li> <li>- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.</li> <li>- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.</li> </ul>		
تاريخ التقييم	2019/7/3م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11م	
<b>نطاق البحث</b>		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الحي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
<b>طبيعة ومصادر المعلومات</b>		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		



### ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الأيجار حسب افادة العميل وعلى مسئوليته .

### د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه.

### هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير.
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية ( IVSC ) لاداء وظيفة التقرير.

## و- التنفيذ :-

- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق 4 نجوم
- خصائص الملكية
- ملكية العقار صك رقم 320114009789 مرهون لصالح بنك الرياض وصك رقم 420110008755 ملكية تامة
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام رسملة الدخل و التكلفة .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة مكة المكرمة .
- تقدير القيمة
- بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار .
- مراجعة التقرير
- يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

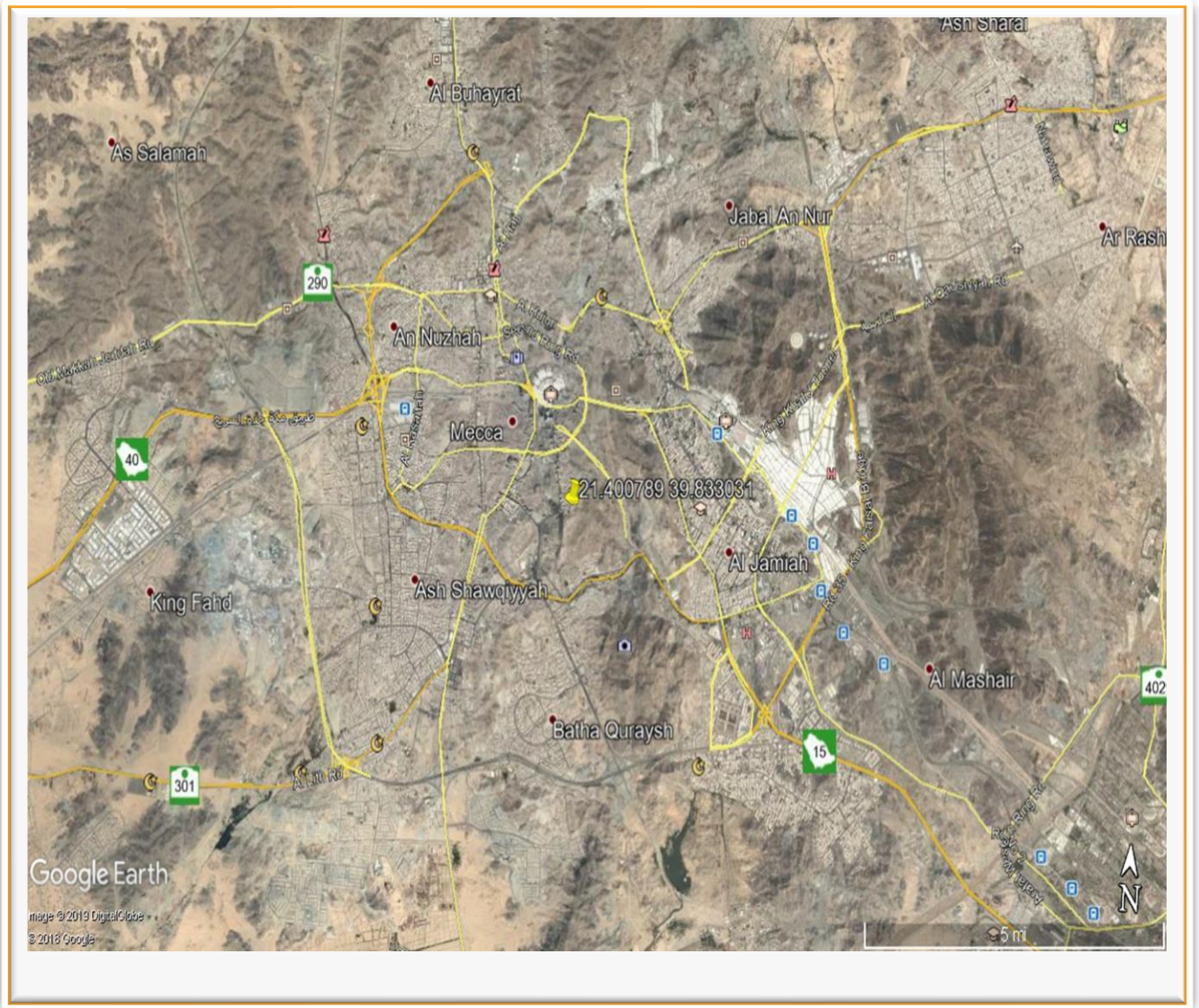
## وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

الهيكل الانشائي		هل يوجد بالمبنى		نوع الارضيات		نوع الواجهات	
خرساني	<input checked="" type="checkbox"/>	سلاسل	<input checked="" type="checkbox"/>	حوائط مزدوجه	<input type="checkbox"/>	الاحواش	GRC
حوائط حامله	<input type="checkbox"/>	كراج كهربائي	<input checked="" type="checkbox"/>	زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/>	الاستقبال	دهان
مباني معدنيه	<input type="checkbox"/>	مصعد	<input checked="" type="checkbox"/>	جيس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/>	المدخل	دهان
مباني خشبيه	<input type="checkbox"/>	بوابات	<input type="checkbox"/>	اضاءه مخفيه	<input checked="" type="checkbox"/>	الغرف	دهان

- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات .

## موقع العقار بالنسبة للمدينة

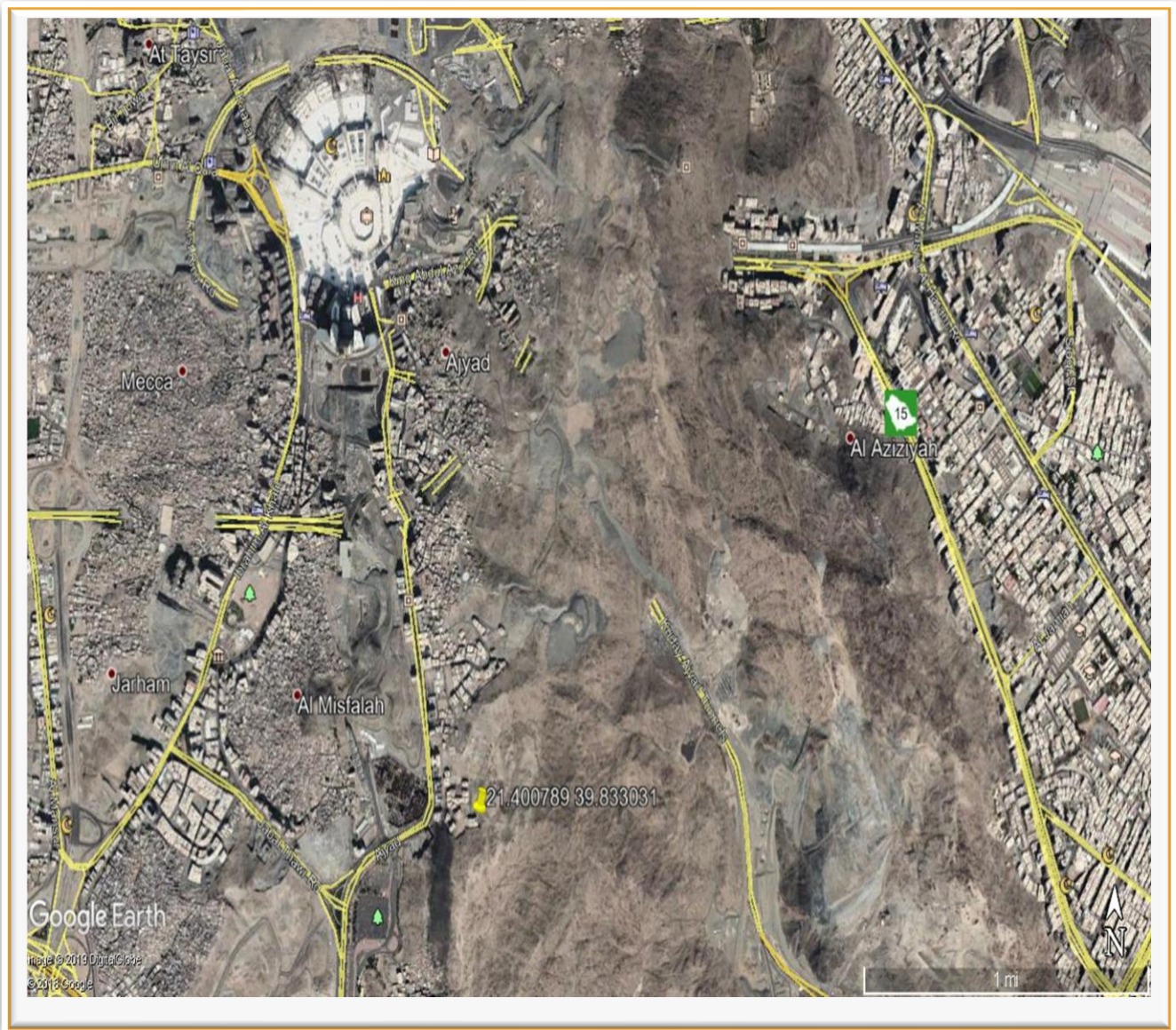
يقع العقار موضوع التقييم في مدينة مكة المكرمة





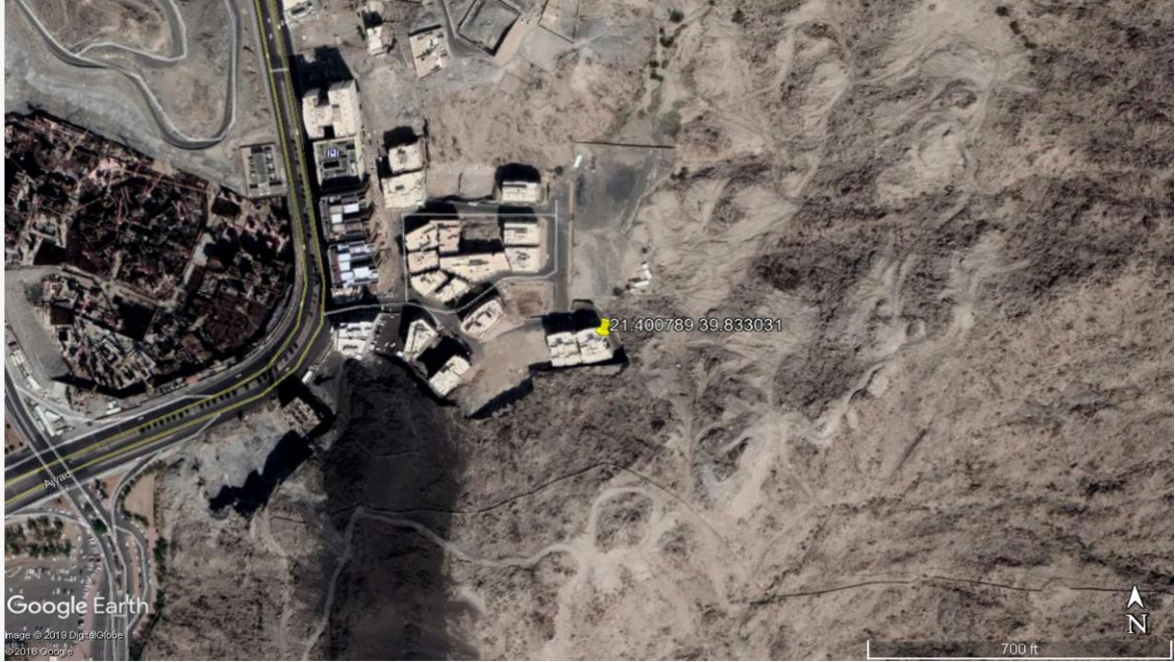
## موقع العقار بالنسبة للحج

يقع العقار في حي ريع بخش ويبعد مسافة 200 م على طريق الاجياد المؤدي إلى بوابة اجياد في الحرم المكي يبدأ الحي من آخر أجياد المسى ببير بليلة صعودا وينتهي نزولا نحو مواف كدي وهو يقع جنوب المسجد الحرام يتوسطه طريق اجياد كدي





## موقع العقار موضوع التقييم



## ثانياً : حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	18/8/1	320114009789	1440/01/15	31	895.14
2	18/8/1	420110008755	1440/02/08	32	885.82

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري ، وصك رقم 320114009789 مرهون لصالح بنك الرياض

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

## ١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	مكة المكرمة	شمالا	شارع 15م	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف				
الحي	ربع بخش	جنوبا	جبل	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه				
رقم المخطط	18/8/1	شرقا	جبل	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء				
رقم البلك	-	غربا	قطعة 33	خارج النطاق	فندق	متنوع	صرف				
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						شارع احياذ					

(٢- صورة من صك الملكية

وزارة العدل  
كتابة العدل الإقليمي بمكة المكرمة

الرقم: ٣٢٠١١٤٠٠٩٧٨٩  
التاريخ: ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٣١ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في حي ربيع بخص باجباد بمدينة مكة المكرمة .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٢٣,٦١) ثلاثة وعشرون متر و واحد و ستون سنتمتر
جنوباً: جبل	بطول: (٢٧,٥) سبعة و عشرون متر و خمسون سنتمتر
شرقاً: جبل	بطول: (٣٧) سبعة و ثلاثون متر
غرباً: القطعة رقم ٣٢	بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتمتر

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

المملوكة لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ  
بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٩ في ٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح  
/ بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ/ ثمانية وعشرون مليون ومائة  
وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال  
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع  
فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ .  
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل  
عبدالرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

الختم الرسمي

نموذج رقم ١١٩٠٣  
صفحة ١ من ١

هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله



(٢- صورة من صك الملكية

كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة  
[ ٢٧٧ ]



وزارة العدل  
Kingdom of Saudi Arabia

### صك تملك عقار

الرقم : ٤٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥  
التاريخ : ١٤٤٠ / ٢ / ٨ هـ

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

فلدي أنا هشام بن احمد بن محمد المسفر الزهراني كاتب العدل بكتابة العدل الأولى بمكة المكرمة ،  
فإن قطعة الارض رقم ٣٢ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في حي ربيع بمدينة مكة المكرمة .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

ومساحتها : (٨٨٥,٨٢) ثمانمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و اثنين و ثمانون سنتمتر مربعاً فقط بموجب خطاب بنك الرياض  
والمقيد لدينا برقم ٤٠٣٥٣٤٦ في ٢٩/١/١٤٤٠ هـ

والمهونة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠١١١٠٠٧٠٦٧ في ١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ أصبحت مملوكة ل/ شركة امار للتطوير  
والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ خالية من الرهن .  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٨ / ٢ / ١٤٤٠ هـ لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



وزارة العدل  
Kingdom of Saudi Arabia

الختم الرسمي  
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة  
كاتب العدل بكتب رقم (١٠)

هشام بن احمد بن محمد المسفر الزهراني  
كاتب العدل

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند  
تاريخ صياغة ١٤٤٠ / ٢ / ٨ هـ

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٦٦  
( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويعتق تغليفه )  
نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)



(٢- صورة من رخصة البناء

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية المسفلة الفرعية

تصريح تسوية وضع  
تاريخ تسوية الوضع :

رقم البطاقة الشخصية: 1021139876	مصدرها: الرياض	تاريخها: 1421/02/11
رقم الصك: 320109000396		تاريخه: 1433/11/22
رقم المخطط التنظيمي: 1/8/18	رقم المخطط التنظيمي: 1/8/18	تاريخه: 01/03/1423

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

البلدية: بلدية المسفلة الفرعية

الموقع: جزء إضافي لمخطط منح ربح بخص / 174 الحبي: حبي النوارية

الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
شمال 23.610	شارع عرض 16.00 متر(فيمتفد)	0	0
شرق 37.000	أرض لعشاء جبالية	0	0
جنوب 27.500	أرض لعشاء جبالية	0	0
غرب 33.470	قطعة رقم 23 حوش بعض أجزاء مهذمة	0	0

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدوم	1	1	583.43	هدوم
دور تسوية	1	1	549.16	سكني + استعمالي
دور أرضي	1	1	576.93	سكني
أدوار متكررة	4	4	2633.8	سكني
ميهبات	1	1	261.13	سكني
بيت درج + مساعد	1	1	41.48	بيت درج + مساعد
خزانات	1	1	598.4	خزانات
الإجمالي			5244.330	

العنوان:  
إسم الشارع:  
مقياس الرسم: 5000  
مخطط أسوار: 88.96 م/ط  
مساحة الأرض: 895.14087  
نوع البناء: تمسح  
كمية مخلفات المعيشي المطلوب تسليمها للعمري بالطن: 26.6532

ملاحظات:

المالك: فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1021139876

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

المهندس المختص	مدير إدارة الرخص ورئيس البلدية غازي بن عبدالخالق عبيد الحريري
----------------	--

تاريخ الصفاة: 10:11:12 - 1437/2/18

(٢- صورة من رخصة البناء

**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 المالك: 720109000991	تاريخه : 1434/07/02	
رقم المسجل : 2/8207	تاريخه : 23/05/1416	رقم المخطط التنظيمي: 1/8/18	تاريخه : 01/03/1423

البلدية: بلدية المسفلة الفرعية

الارتفاع / م	الحدود	إرتداد (م)	العمق
26.000	شارع عرض 18.00 متر غير منفذ	0	0
33.470	قطعة رقم 31 أرض فضاء	0	0
25.600	جدار	0	0
35.960	قطعة رقم 33 أرض فضاء مسجورة	0	0

مكونات البناء	عدد الأمتار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البيروم	1	1	582.18	بيروم
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أدوار متكررة	4	4	2591.96	سكني
مبهمات	1	1	238.14	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	44.82	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
الإجمالي			6157.300	

الموقع: جزء إضافي لمخطط منح بح يمش / 174 الحن: حن النوازية

العنوان:  
اسم الشارع :  
مقياس الرسم: 5000  
محيطاً بسواحل: 88.83 م/م  
مساحة الأرض: 885.81161  
نوع البناء: مسلح  
كمية مخلفات المبنى المطلوب تسليمها للرمي بالنطن: 26.8628

ملاحظات:

المالك : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية : 1012191936  
محمد عبدالرحمن محمد المهدي رقم البطاقة الشخصية : 1025421643  
فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

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

مدير إدارة الرخص أ. رئيس البلدية

المنتهي المختص

تاريخ صياغة : 1437/2/18 - 10:11:56

## ثامناً: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

### ١-٥) تطبيقات تحليل السوق

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

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

١. التكلفة

٢. رسمة الدخل

### طرق التقييم

الرسمة

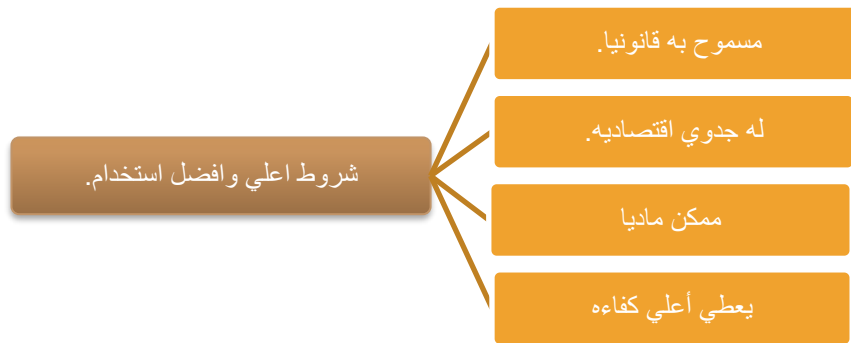
التكلفة

### طريقة البيوع المقارنة

#### خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

#### تحليل أفضل وأعلى استخدام





### المقارنات المتوفرة بالقرب من العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	٩١١	٢٦,٠٠٠	ارض
2	٤٠٥٥	٣١,٠٠٠	ارض
3	٩٩٠	٦٥,٠٠٠	ارض



### تم الاخذ في الإعتبار العوامل التالية :-

- مساحة الوحدات المقارنة بالخصم و الإضافة مع مراعاة أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الصغيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم.



- يتم التقييم كصفقة واحدة بالنسبة للأرض موضوع التقييم مع مراعاة ذلك مع الأراضي المقارنة حسب المساحة و حسب رغبة المشتري. على ضوء دراسة أسعار السوق الحالية في ظل التغيرات الراهنة لسوق العقارات و في ظل تحقيق مبدأ أعلى و أفضل إستخدام للعقار موضوع التقييم مع مراعاة نوعية الاستخدام الحالي لكلا من العقار موضوع التقييم و العقارات المقارنة و وجود ندرة للأراضي بالمنطقة و تحقيقاً لمبدأ أعلى و أفضل إستخدام.

### طريقة التكلفة

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

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

### تكلفة الإنشاء

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

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
قبو	1,165.61	3,500.00	4,079,635.00
دور تسوية	1,097.04	4,000.00	4,388,160.00
دور ارضي	1,136.02	4,000.00	4,544,080.00
أدوار متكررة	5,225.49	4,000.00	20,901,960.00
مبيلات	499.27	4,000.00	1,997,080.00
هامش الربح	30%		10,773,274.50 +
الاهلاك	6%		(2,801,051.37)-
<b>إجمالي تكلفة المباني</b>			43,883,138.13

### مصاريف عقد إيجار الأرض :

مساحة الأرض	سعر المتر	الإجمالي
1780.96	28,000	49,866,880.00

### إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

قيمة الارض	تكلفة المباني	الإجمالي
49,866,880.00	43,883,138.13	93,750,018.00
ثلاثة وتسعون مليون وسبعمائة وخمسون الف وثمانية عشر ريال فقط لا غير		

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

تم عمل دراسة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة وذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة والمناطق الاخرى والتي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية وتبين لنا التالي :  
أن سعر الغرفة للإيجار اليومي في الايام العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج) يتراوح من 140 ريال إلى 160 ريال في اليوم الواحد.  
واسعار الحجاج في المنطقة تتراوح من 4800 ريال إلى 5200 ريال للحاج علما بأن عدد الحجاج 410.  
مرفق لكم طريقة احتساب دخل الفندق :

النوع	القيمة
عدد الغرف	214
سعر الغرفة في اليوم	160
عدد أيام السنة خارج الموسم (رمضان + فترة الحج)	305
نسبة الشاغر	40%
إجمالي قيمة الأيام	6,265,920.00
عدد الحجاج	1,010.00
متوسط سعر الحجاج	5,000.00
إجمالي الموسم (رمضان + فترة الحج)	6,976,000.00
إجمالي قيمة الدخل	13,241,920.00
مصاريف التشغيل	2,648,384.00
صافي الدخل التشغيلي	10,593,536.00
معدل الرسملة	8.50%
إجمالي قيمة العقار	124,629,835
فقط مائة وأربعة وعشرون مليوناً وستمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثمانمائة وخمسة وثلاثون ريالاً سعودياً لا غير	

**طريقة خصم التدفقات المستقبلية (حسب العقد المرفق من العميل) :-**

حسب العقد المرفق من العميل يفيد بأن تم تأجير العقار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) والسيد / فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى ، ومدة العقد أربعة سنوات هجرية بقيمة ايجارية إجمالية أربعون مليون ريال بحيث تكون القيمة الاجارية للسنة الواحدة عشرة مليون ريال تبدأ من 1439/11/27 هـ وتنتهي في 1443/11/26 هـ

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .

**القيمة الحالية للتدفقات النقدية**

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	ريال 10,000,000.00	ريال 9,216,590
2020	2	ريال 10,000,000.00	ريال 8,494,553
2021	3	ريال 10,000,000.00	ريال 7,829,081
2022	4	ريال 10,000,000.00	ريال 7,215,743
ريال		قيمة استرداد المبنى بعد ٤ سنوات بمعدل خصم ٨,٥%	ريال 84,891,118
ريال		القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية	ريال 117,647,084
<b>مائة وسبعة عشر مليون وستمائة وسبعة واربعون الف وأربعة وثمانون ريال</b>			

**النتيجة :-**

نرى أن القيمة التأجيرية للفندق حسب الإفادة ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سنويا صحيحة وغير مبالغ فيها حيث انها تقع داخل نطاق تقدير اتنا لصافي الدخل التشغيلي .

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار محل التقييم في مدينة مكة المكرمة بالجهة الجنوبية من المنطقة المركزية والتي تتميز بالحجاج والمعتمرين طوال العام . كما ساهم الإعلان عن مشروع أبراج كدي في نهضة المنطقة القريبة من العقار محل التقييم .

ازدهرت المنطقة بالتشييد والعمران خلال الفترة الماضية بعد الاعلان عن زيادة في اعداد الحجاج والمعتمرين خلال السنوات القادمة .

ما سبق سوف يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.

### العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار العقار بالمنطقة المحيطة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

### المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار القطاع العقاري في مدينة مكة المكرمة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات و أنظمة جديدة للمنطقة المركزية بمكة المكرمة تحد من الحركة العمرانية.
- اصدار أنظمة جديدة تحد من اعداد المعتمرين والحجاج بمكة المكرمة .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- العقار مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد.
- ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار .



### تحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

تم عمل مقارنة وضبط بين كل من أساليب التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث البناء .  
نرى الاعتماد على طريقة رسملة الدخل المباشر

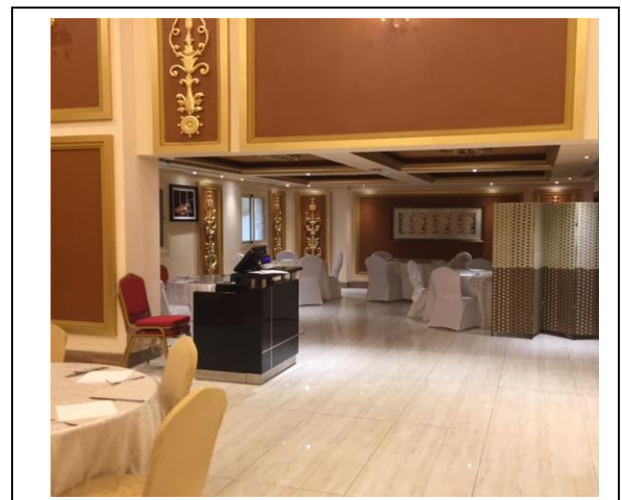
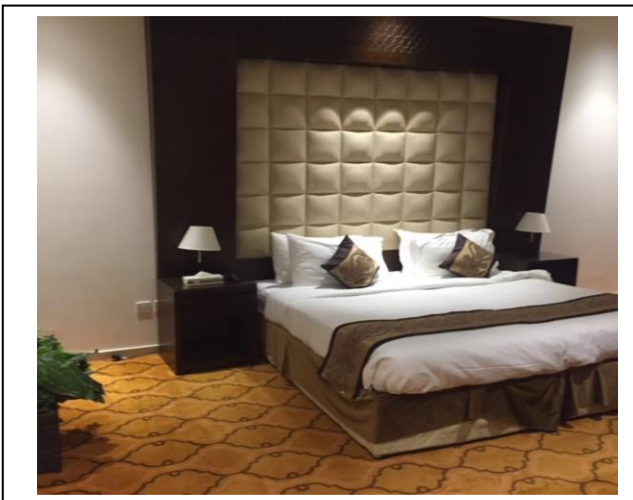
**وعليه نقدر قيمة العقار بـ 124,629,835 ريال**

**فقط مائة وأربعة وعشرون مليوناً وستمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثمانمائة وخمسة وثلاثون ريالاً  
سعودياً لا غير**

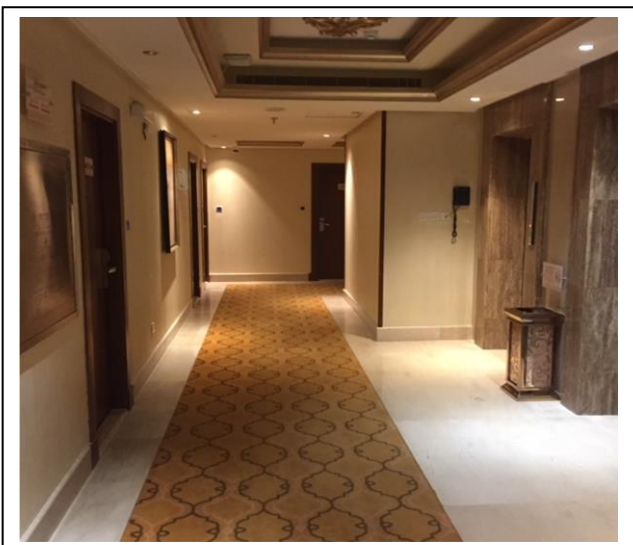
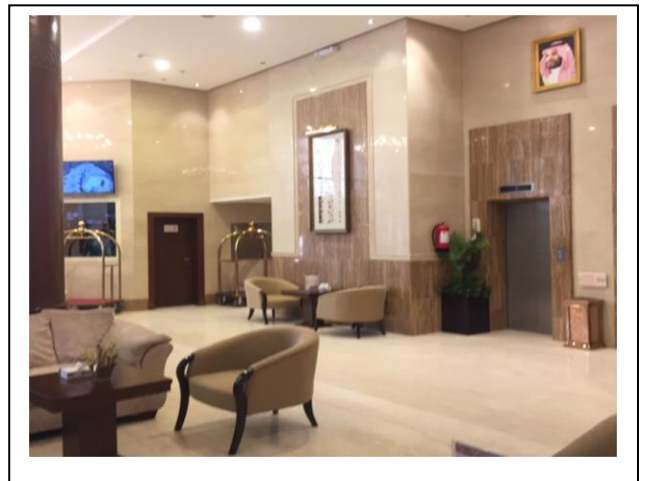
### صلاحية التقرير

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

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



# تقرير تقييم عقاري

فندق درنف كدي

المقدم إلى

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م  
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ



تاريخ التقييم : 2019/7/3 م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600108

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف كدي بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2019/6/13 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على و اقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي التكلفة ورسملة الدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

العقار المقدر عبارة عن فندق درنف كدي

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره ( 63,811,000 ) ثلاثة وستون مليون وثمانمائة واحد عشر الف ريال سعودي فقط

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير  
TAQDEER  
س.ت. : ٤٦٨٢٥٢-١٠١

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

## أولاً: نطاق العمل

### أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم والتمثين .
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقه السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.
- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

## فريق العمل



**عبدالرحمن بن سعود الجذوع**  
مدير التقييم

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.  
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري واجتياز منهج (109).  
خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.  
دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.  
مهارات متعددة في الحاسب الالي.  
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جموده.

**حمد بن عبدالله الحمد**  
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
ماجستير في القانون التجاري.  
باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.  
خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
حاصل على عدة دورات في القانون.

**عبدالله بن سعيد آل سلمان**  
المدير العام

عضو معتمد بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.  
حاصل على دورات في برمجة الحاسب.  
شارك في تقييم نزع الملكيات للمصلحة العامة.  
حاصل على دورة نزع الملكية من الميئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
<b>الغرض من التقييم</b>		
الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة		
طبيعة العقار الذي تم تقييمه		
العقار محل التقييم عبارة عن فندق 3 نجوم		
<b>أساس القيمة</b>		
<p><b>القيمة السوقية:</b> وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.</li> <li>- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.</li> <li>- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.</li> <li>- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.</li> </ul>		
تاريخ التقييم	2019/7/3م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11م	
<b>نطاق البحث</b>		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الحي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
<b>طبيعة ومصادر المعلومات</b>		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		

### ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الأيجار حسب افادة العميل وعلى مسئوليته .

### د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه.

### هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير.
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية ( IVSC ) لاداء وظيفة التقرير.



## و- التنفيذ :-

- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق درنف كدي 3 نجوم
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن رهون لصالح بنك الرياض حسب صك الملكية
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام التكلفة و رسملة الدخل .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة مكة المكرمة .
- تقدير القيمة
- بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار .
- مراجعة التقرير
- يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

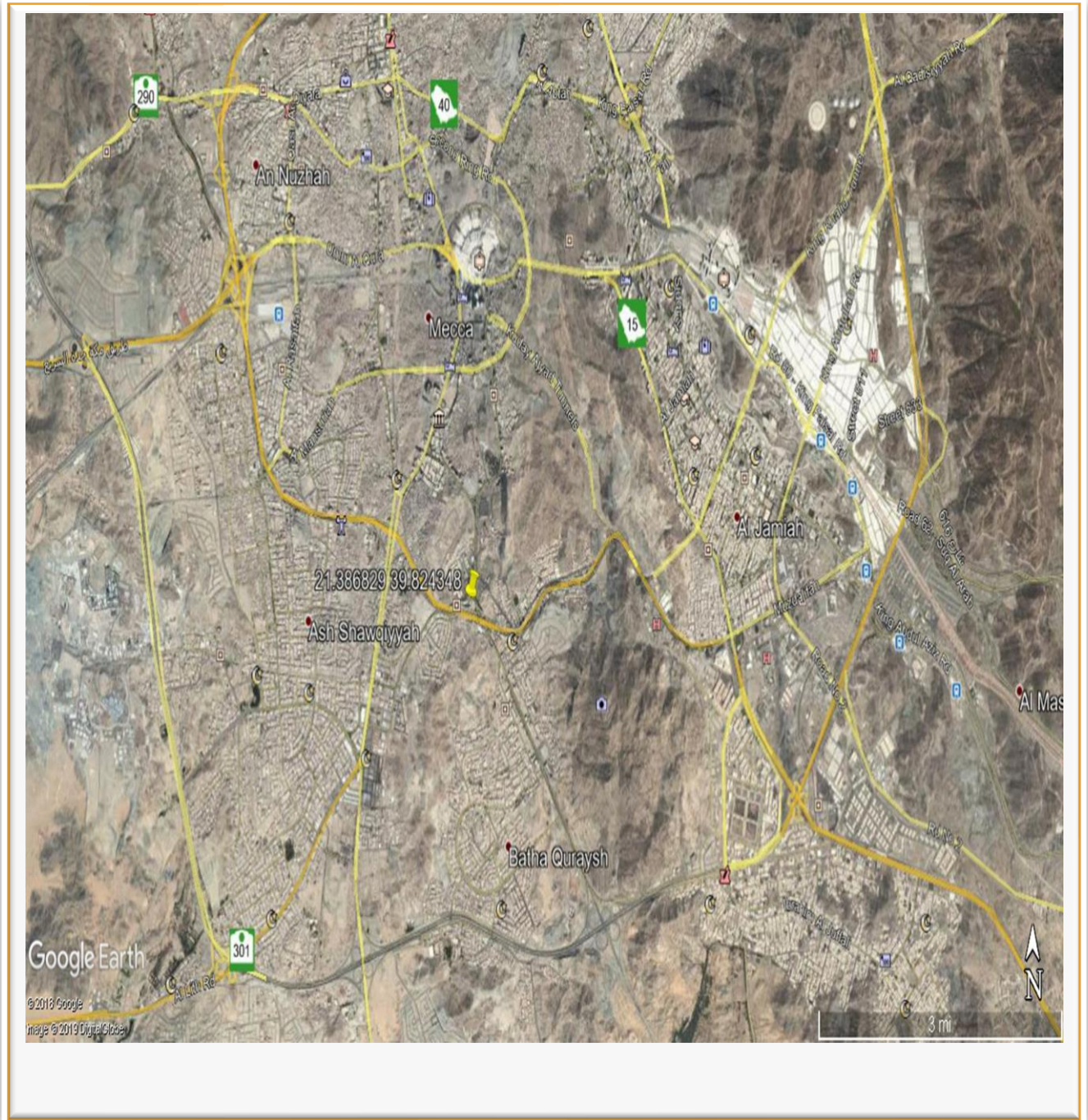
## وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	سيراميك	حوائط مزدوجه <input checked="" type="checkbox"/>
الجنوبية	الاستقبال	سيراميك	حوائط حامله <input type="checkbox"/>
الشرقية	المدخل	رخام	مباني معدنيه <input type="checkbox"/>
الغربية	الغرف	رخام	مباني خشبيه <input type="checkbox"/>

- العقار عبارة عن فندق 3 نجوم حسب تصريح الهيئة العامة للسياحة والتراث .

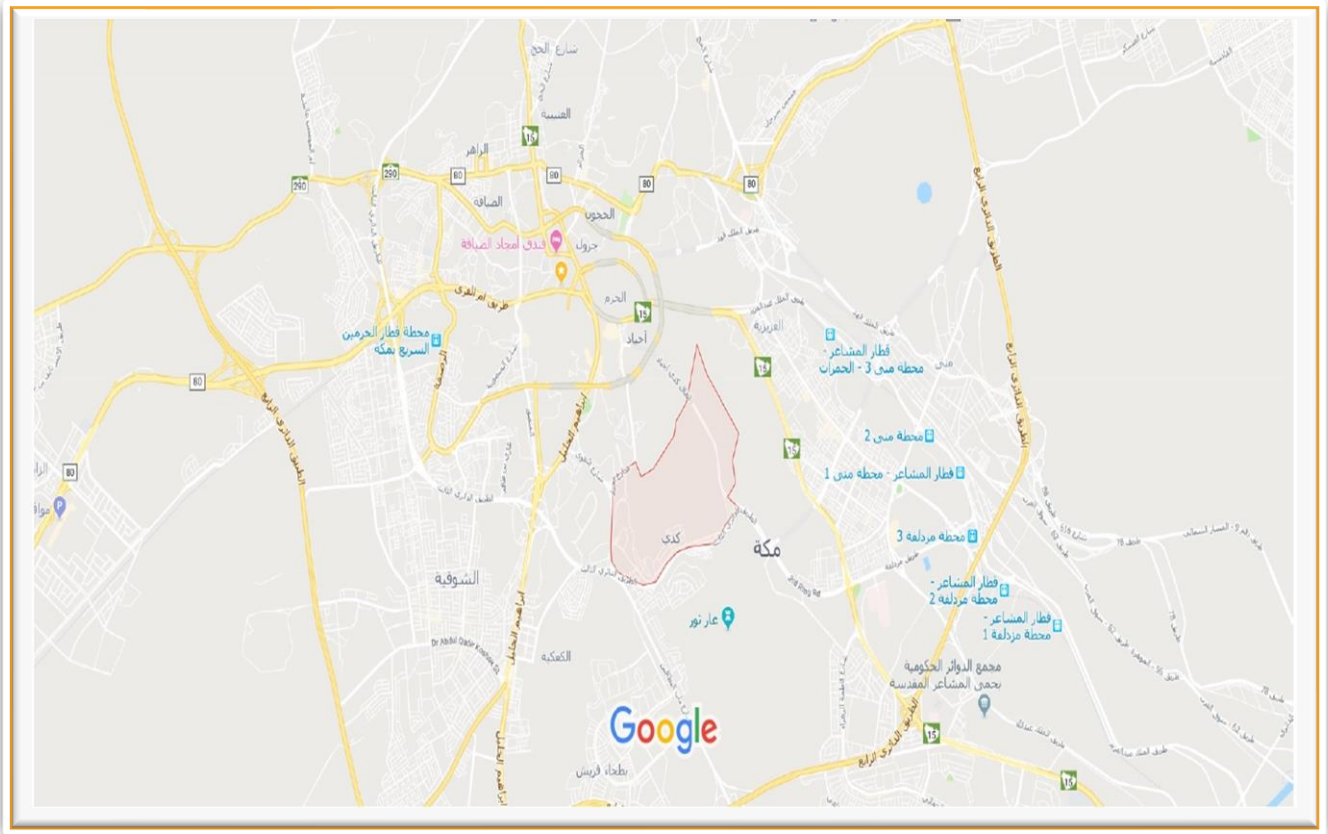
## موقع العقار بالنسبة للمدينة

يقع العقار موضوع التقييم في مدينة مكة المكرمة



## موقع العقار بالنسبة للحي

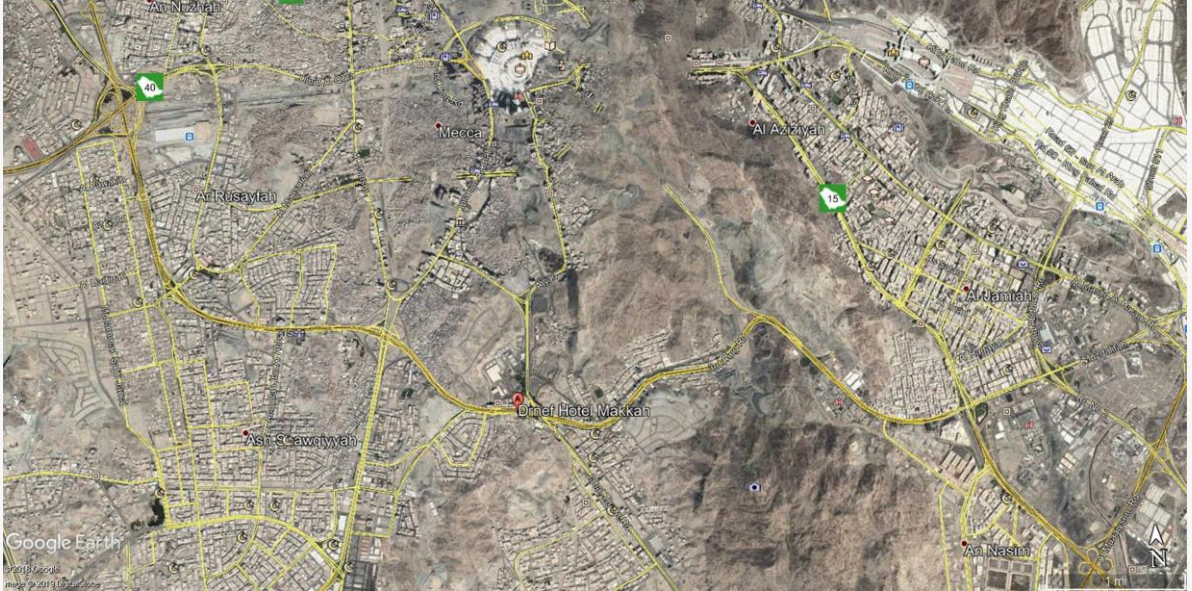
يعتبر حي كدي من الأحياء القديمة في مدينة مكة المكرمة ويشتهر حي كدي بوجود منطقة لتعبئة ماء زمزم به وهو مشروع خادم الحرمين الشريفين لسقيا زمزم ، ويوجد به منطقة مواقف للباصات للذهاب من وإلى الحرم خاصة في مواسم الذروة وهي رمضان والحج لتفادي ازدحام السيارات الصغيرة في منطقة الحرم.





## موقع العقار موضوع التقييم

يقع العقار في مدينة مكة المكرمة في موقع متميز على طريق الدائري الثالث ويبعد عن الحرم المكي مسافة 4 كم و يبعد عن مصنع تعبئة ماء زمزم مسافة 5 دقائق سيرًا على الأقدام، بينما يبعد مطار الملك عبدالعزيز مسافة 77 كم .



الاحداثيات / 21.386550° 39.824349°



## ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	52/7/1	52010813762	1440/01/15	16	750

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 332010300025 الصادر من امانة مكة المكرمة إدارة رخص المباني ويتكون من عدد 4 قبو ودور تسوية ودور ارضي + ميزانين + دور خدمات + ودور مواقف وعدد 6 ادوار متكررة ودور أخير و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته. (المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

## ١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	مكة المكرمة	شمالاً	شارع ١٥ م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	كدي	جنوباً	مواقف سيارات ١٣ م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
رقم المخطط	52/7/1	شرقاً	قطعة ١٤	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
رقم البلك	=	غرباً	قطعة ١٨	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	فندق	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الدائري الثالث					

(٢- صورة من صك الملكية

وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

رقم: ٥٤٠١٨٠١٣٧٦٢  
التاريخ: ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم ١٦ من المخطط رقم ١ / ٧ / ٥٢ الواقع في حي مخطط البدر بسكدي بمدينة مكة المكرمة -  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر  
جنوباً: مواقف سيارات بعرض ١٣ م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر  
شرقاً: قطعة رقم ١٤ بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٨ بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
ومساحتها: (٧٥٠) سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط  
المملوكة ل/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ  
بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١١٠٠٠٨٤٧٩ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء  
لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمناً لوفائه ب/ مبلغ خمسة وعشرون  
مليون و أربعمائة واثنتان وسبعون ألف و مئتان وثلاثة وسبعون ريال  
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يفي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع  
فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ .  
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

أحمد بن عبدالله بن عطية الزهراني  
مكتب العدل

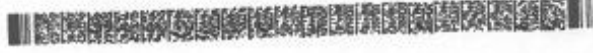
مفتحة لفتح المعينة - ٣١٦١٨٨  
( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )  
نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠) من ١ صفحة

(٤-٢٢ صورته رخصه البناء

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

إضافة ادوار/مساحة

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



الإسم : فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى	رقم البطاقة الشخصية : 1021139876	مصدرها : الرياض	تاريخها : 1421/02/11
رقم القطعة : 00016	رقم الصك : 742/180/5		تاريخه : 1412/09/12
رقم السجل العقاري : 10021/33	تاريخه : 1433/01/03	رقم المخطط التنظيمي : 673	تاريخه : 1423/03/01

البروز	إرتداد(م)	الحدود	الأبعاد م/اط	
0	3	شارع 15.00 م / شارع عرض 15.00	25.00 / 25.00	شمال
0	1	قطعة 14 / القطعة رقم 14 قضاء	29.99 / 30.00	شرق
0	5	موقف سيارات عرض 13.00 م / مواقف سيارات عرض 13.00 م يليه الطريق الدائري الثالث	25.00 / 25.00	جنوب
0	1	قطعة 18 / القطعة رقم 18 قضاء	30.00 / 30.00	غرب

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
الهدروم	4	1406.44	هدروم	4
دور تسوية	1	311.64	إستقبال	1
دور أرضي	3	393.9	سكني	1
دور المزانين	1	359.24	إستقبال	1
دور خدمات	1	516.83	خدمات	1
دور أخير	1	54.63	سكني	1
دور مواقف	1	480	مواقف سيارات	1
خزانات	1	294.07	خزانات	1
أدوار متكررة	16	2363.4	سكني	6
بيت درج + مصاعد	1	82.63	بيت درج + مصاعد	1
الإجمالي		6262.780		

العنوان	رقم الشارع	الموقع	مقياس الرسم
	1/7/52		06
مساحة الأرض: 750	محيط الأسيوار: 60.00	كمية مخلفات العزل المطلوب تسليمها للعمري بالنسبة: 32.6424	نوع البناء: سكني

المكتب :	صقر مهندسون استشاريون	رقم المكتب :	130	تاريخ الرخصة :	1404/06/05
----------	-----------------------	--------------	-----	----------------	------------

ملاحظات :  
العلاق : فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876  
عبدالمحسن بن صالح بن محمد العبدالقادر رقم البطاقة الشخصية : 1037059662  
تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع  
أمانة : www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

## ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

### (1-5) تطبيقات تحليل السوق

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

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

1. رسمة الدخل
2. التكلفة

### طرق التقييم

الرسمة

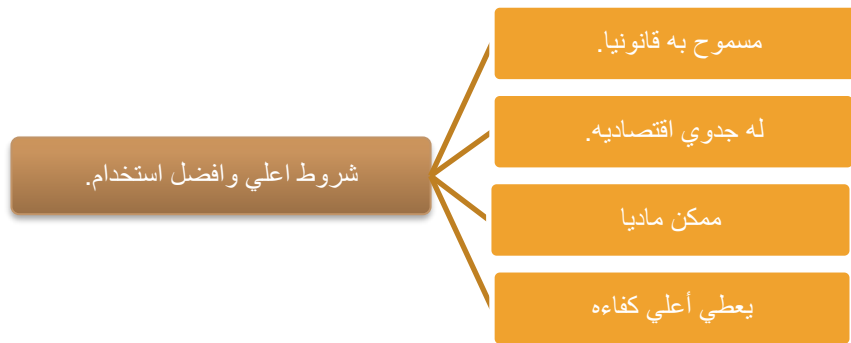
التكلفة

### طريقة البيوع المقارنة

#### خطوات تحليل السوق

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

#### تحليل أفضل وأعلى استخدام





### المقارنات المتوفرة بالقرب من العقار موضوع التقييم

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



### تم الاخذ في الاعتبار العوامل التالية :-

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

## طريقة التكلفة

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

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

## تكلفة الإنشاء

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

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
قبو	1,406.44	2,700.00	3,797,388.00
دور تسوية	311.64	4,200.00	1,308,888.00
دور ارضي	393.90	4,200.00	1,654,380.00
دور ميزانين	359.24	4,200.00	1,508,808.00
دور خدمات	516.83	4,200.00	2,170,686.00
دور مواقف	480.00	4,200.00	2,016,000.00
أدوار متكررة	2,363.40	4,200.00	9,926,280.00
دور أخير	54.63	4,200.00	229,446.00
هامش الربح	30%		6,783,562.80 +
الاهلاك	12%		(3,527,452.66)-
إجمالي تكلفة المباني			25,867,986.00

## قيمة الأرض

مساحة الأرض	سعر المتر	الإجمالي
750	35,000.00	26,250,000.00

## إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة

إجمالي الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
26,250,000.00	25,867,986.14	52,117,986.00 ريال سعودي
اثنان وخمسون مليون ومائة وسبعة عشر الف وتسعمائة وستة وثمانون ريال فقط لاغير		

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

تم عمل دراسة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة وذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة والمناطق الأخرى والتي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية وتبين لنا التالي :  
أن سعر الغرفة للإيجار اليومي في الايام العادية خارج الموسم ( رمضان وفترة الحج ) يتراوح من 140 ريال إلى 160 ريال في اليوم الواحد.

واسعار الحجاج في المنطقة تتراوح من 4800 ريال إلى 5200 ريال للحاج علما بأن عدد الحجاج 410.  
مرفق لكم طريقة احتساب دخل الفندق :

النوع	القيمة
عدد الغرف	86
سعر الغرفة في اليوم	150
عدد أيام السنة خارج الموسم (رمضان + فترة الحج)	305
نسبة الشاغر	40% 183
إجمالي قيمة الأيام	2,360,700.00
عدد الحجاج	410
متوسط سعر الحاج	5,000
إجمالي الموسم (رمضان + فترة الحج)	2,772,400
دخل القاعات	1,248,000
إجمالي قيمة الدخل	6,381,100
مصاريف التشغيل	20% (1,276,220)
صافي الدخل التشغيلي	5,104,880.00
معدل الرسملة	8%
إجمالي قيمة العقار	63,811,000.00
ثلاثة وستون مليون وثمانمائة واحد عشر ريال فقط لاغير	

طريقة خصم التدفقات المستقبلية (حسب العقد المرفق من العميل) :-

حسب العقد المرفق من العميل يفيد بأن تم تأجير العقار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) والسيد / فهد بن إبراهيم بن سعد العيسى ، ومدة العقد أربعة سنوات هجرية بقيمة ايجارية إجمالية عشرون مليون ريال بحيث تكون القيمة ايجارية للسنة الواحدة خمسة مليون ريال تبدأ من 1439/12/01 هـ وتنتهي في 1443/11/30 هـ

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة ايجارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .

القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحاليه
2019	1	ريال 5,000,000.00	ريال 4,629,630
2020	2	ريال 5,000,000.00	ريال 4,286,694
2021	3	ريال 5,000,000.00	ريال 3,969,161
2022	4	ريال 5,000,000.0	ريال 3,675,149
		قيمة استرداد المبنى بعد ٤ سنوات بمعدل خصم ٨%	ريال 45,939,366
		القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية	ريال <b>62,500,000</b>
<b>اثنتان وستون مليون وخمسمائة الف ريال فقط لاغير</b>			



## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار محل التقييم على الدائري الثالث بمدينة مكة المكرمة بالجهة الجنوبية من المنطقة المركزية والتي تتميز بالحجاج والمعتمرين طوال العام . كما ساهم مشروع الملك عبد الله لسقيا زمزم في ازدهار المنطقة القريبة من العقار محل التقييم. بدأت المنطقة بزيادة التشييد والعمران خلال الفترة الماضية و بالإعلان عن زيادة في اعداد الحجاج والمعتمرين خلال السنوات القادمة .

ما سبق سوف يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.

### العوامل المؤثرة على الطلب :

- ٢ أسعار العقار بالمنطقة المحيطة .
- ٢ مدى توفر خدمات البنية التحتية .
- ٢ اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- ٢ النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- ٢ نظام البناء في منطقة المشروع.

### المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ٢ انخفاض عام في أسعار القطاع العقاري في مدينة مكة المكرمة نتيجة متغيرات متعددة.
- ٢ ظهور تشريعات و أنظمة جديدة للمنطقة المركزية بمكة المكرمة تحد من الحركة العمرانية.
- ٢ اصدار أنظمة جديدة تحد من اعداد المعتمرين والحجاج بمكة المكرمة .
- ٢ عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ٢ العقار مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد.
- ٢ ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار .

### النتيجة :-

نرى أن القيمة التأجيرية للفندق حسب الإفادة ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سنويا صحيحة وغير مبالغ فيها حيث انها تقع داخل نطاق تقديراتنا لصافي الدخل التشغيلي .

### تحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

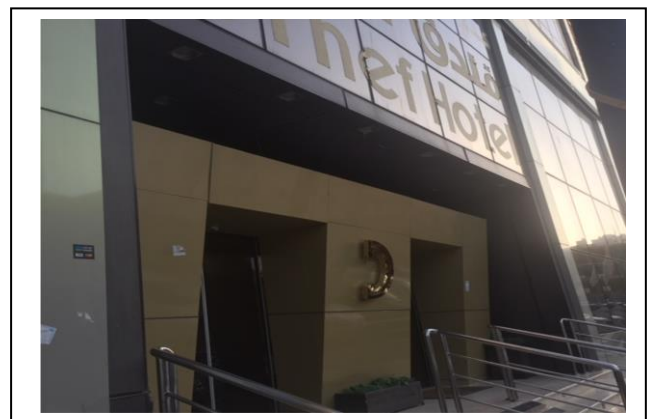
تم عمل مقارنة وضبط بين كل من أساليب التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع ياخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث البناء .  
نرى الاعتماد على طريقة رسملة الدخل المباشر

**وعليه نقدر قيمة العقار بـ 63,811,000 ريال**

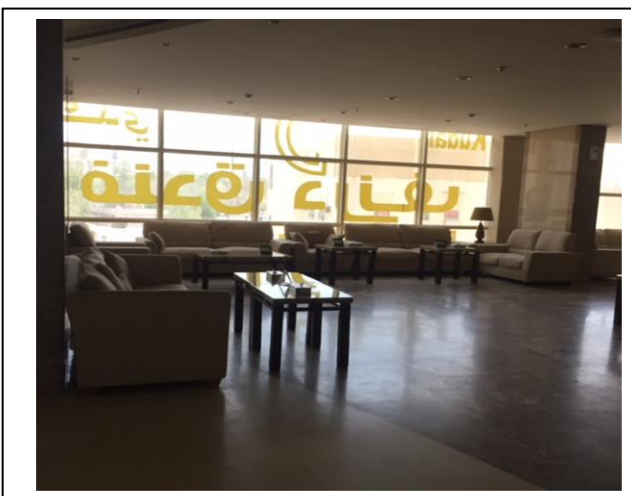
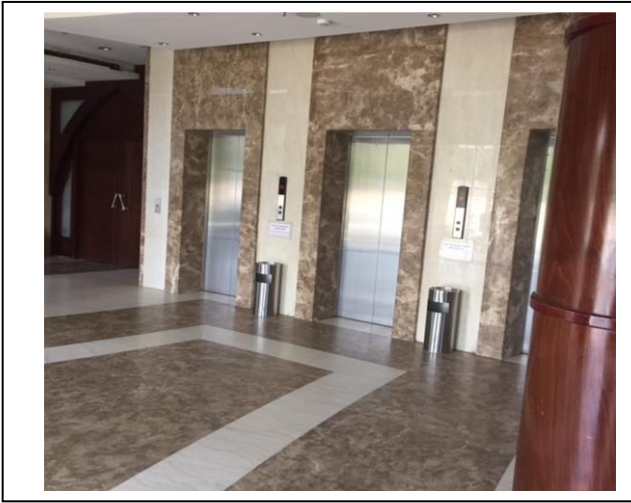
### صلاحية التقرير

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

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم





# تقرير تقييم عقاري

## سوق شرق

المقدم إلى

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م  
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ

تاريخ التقييم : 2019/7/3 م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600102

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم سوق شرق بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٨ م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي التكلفة وأسلوب الدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.  
العقار المقدر عبارة عن سوق شرق يتكون من ١٨٧ صالة عرض

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره (676,630,972) فقط ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
ص.ب. ١٠٤٦٨٢٥٢

## أولاً: نطاق العمل

### أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم والتمثين .
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.
- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

### فريق العمل



**عبد الرحمن بن سعود الجذوع**  
مدير التقييم

عضو بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.  
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري وإجتياز منهج (109).  
خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.  
دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.  
مهارات متعددة في الحاسب الآلي.  
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهوده.

**احمد بن عبدالله الحمد**  
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
ماجستير في القانون التجاري.  
باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.  
خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
حاصل على عدة دورات في القانون.

**عبدالله بن سعيد آل سلمان**  
المدير العام

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.  
حاصل على دورات في برمجة الحاسب.  
شارك في تقييم نزع الملكيات للمصلحة العامة.  
حاصل على دورة نزع الملكية من المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
<b>الغرض من التقييم</b>		
<b>الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة</b>		
<b>طبيعة العقار الذي تم تقييمه</b>		
مبنى تجاري سوق شرق		
<b>أساس القيمة</b>		
<p><b>القيمة السوقية:</b> وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبنى على أسس وهي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.</li> <li>- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.</li> <li>- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.</li> <li>- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.</li> </ul>		
تاريخ التقييم	2019/7/3م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11م	
<b>نطاق البحث</b>		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الهي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
<b>طبيعة ومصادر المعلومات</b>		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		



### ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

### د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

### هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير .
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية ( IVSC ) لاداء وظيفة التقرير .

## و- التنفيذ :-

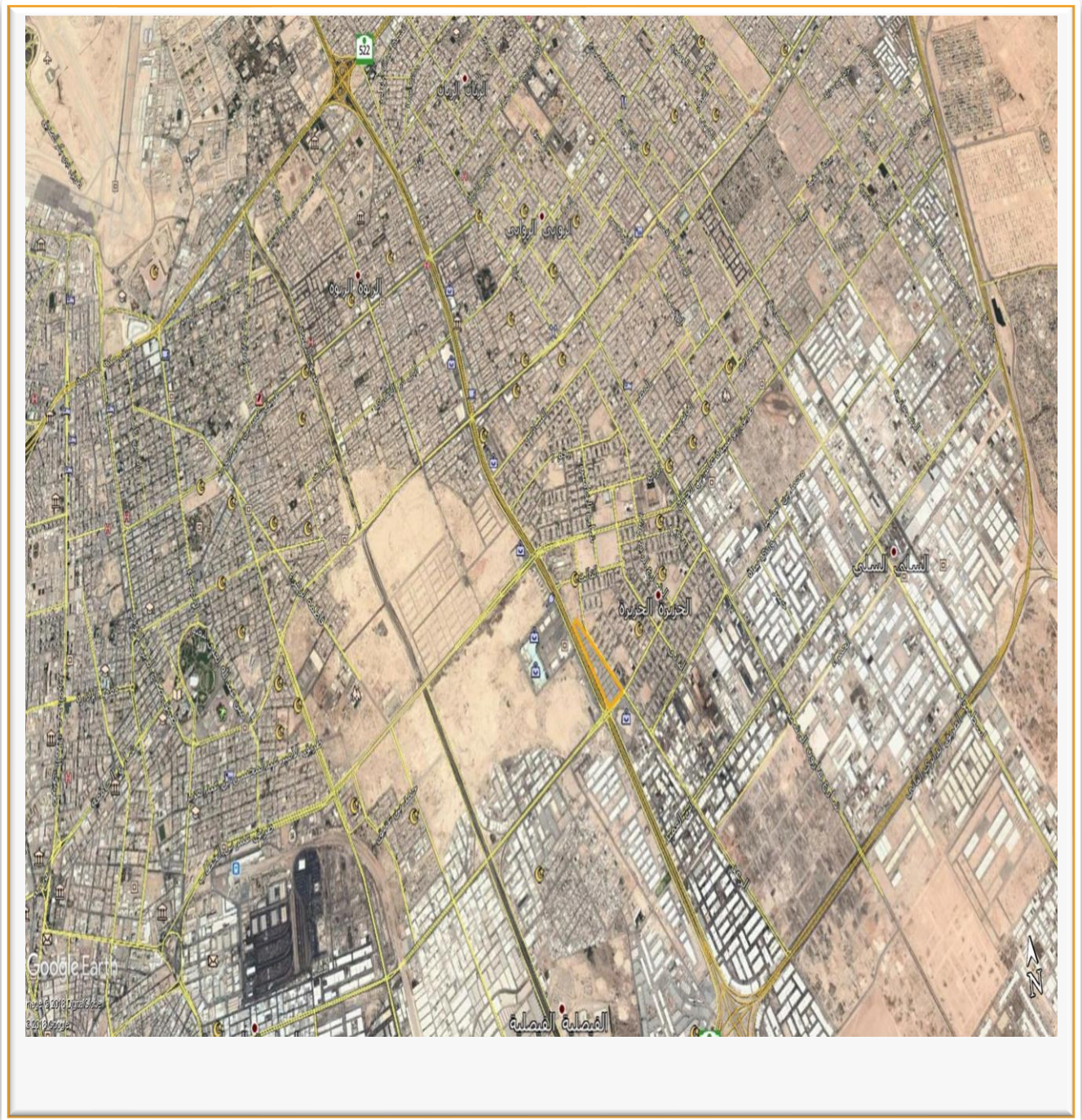
- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري سوق شرق
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام التكلفة و أسلوب الدخل .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض .
- تقدير القيمة
- بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار .
- مراجعة التقرير
- يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

## وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

- يتميز العقار بموقعه على الدائري الشرقي بالقرب من عدة مولات ومعارض تجارية .
- يتكون العقار من عدد ١٨٧ صالة عرض .

موقع العقار بالنسبة للمدينة  
يقع وسط مدينة الرياض





## موقع العقار بالنسبة للحي

### يقع العقار في حي الجزيرة على طريق الدائري الشرقي





## موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	3203	710104042245	1440/02/23	بلك 490	120,205.97

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1429/10684 بتاريخ 1429/09/02 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني معارض تجارية الأرض بمساحة 120,205.97 م<sup>2</sup> يتكون من ارضي + ميزانين و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته. (المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	الرياض	شمالاً	ممر ١٠م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الجزيرة	جنوباً	شارع ٦٠م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input checked="" type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
رقم المخطط	٣٢٠٣	شرقاً	شارع ٤٠م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
رقم البلك	490	غرباً	طريق الدائري عرض ١٠٠م	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	اخرى	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <input type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input checked="" type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الدائري الشرقي					



(٢- صورة من صك الملكية

الإسلامية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم : ٧١٠١٠٤٠٤٢٢٤٥  
التاريخ : ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن البنك رقم ٤٩٠ من المخطط رقم ٣٢٠٣ الواقع في حي الجزيرة بمدينة الرياض بموجب التقرير المساحي رقم ٣٨١٥/١٤٣٩ وتاريخ ٤/٢/١٤٣٩ هـ.  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: ممر عرض ١٠ م طول: (٦٦,٠٩) ستة و ستون متر وتسعة سنتمتر  
جنوباً: طريق عرض ٦٠ م طول: (٢٥٤,٦٣) مئتين وأربعة وخمسون متر وثلاثة و ستون سنتمتر  
شرقاً: شارع عرض ٤٠ م طول: (٨٦٧,٥٤) ثمانمائة وسبعة و ستون متر وأربعة وخمسون سنتمتر  
غرباً: طريق الدائري عرض ١٠٠ م طول: (٨٦٥,٣٣) ثمانمائة وخمسة و ستون متر وثلاثة و ثلاثون سنتمتر  
ومساحتها: (١٢٠,٢٠٥,٩٧) مائة وعشرون ألفاً ومئتين وخمسة متر مربعاً وسبعة وتسعون سنتمتر مربعاً فقط المملوكة لـ شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٠١١٠٠٤١٠٣٧ في ٢١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانات لوفائه بـ ٢٠٢٠٠٠٠٠٠ ريال  
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ.  
وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتبة العدل  
حسام بن سعد بن عبد الرحمن الجريد  
٥١٦٤

وزارة العدل  
الخطمكتريتهمنيل الأولى بالرياض  
كاتبة العدل بنكتب رقم (٤)

نموذج رقم ١١٤٤ - ٢ - ١١  
( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )  
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٩٢١١٥





## ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

### (١-٥) تطبيقات تحليل السوق

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

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

١. أسلوب الدخل
٢. التكلفة

### طرق التقييم

اسلوب الدخل

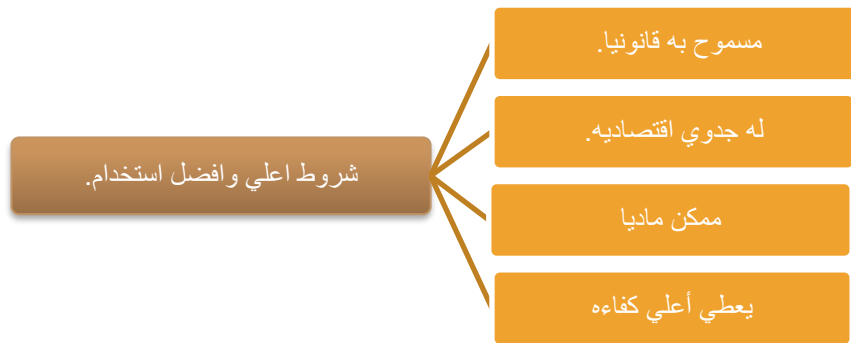
التكلفة

### طريقة البيوع المقارنة

#### خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

#### تحليل أفضل وأعلى استخدام



## طريقة التكلفة

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

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

## تكلفة الإنشاء

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

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
الدور الأرضي	62,849	1,200.00	75,418,800.00
الميزانين	14,450	1,200.00	17,340,000.00
هامش الربح	25%		23,189,700.00
الاهلاك	٢٠%		(23,189,700.00)
إجمالي تكلفة المباني			92,758,800.00

## قيمة الأرض

المساحة	سعر المتر	الإجمالي
120,205.97	4,000	480,823,880.00

## إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

قيمة الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
480,823,880.00	92,758,800.00	573,582,680.00
خمسمائة وثلاثة وسبعون مليون وخمسمائة واثنين وثمانون الف وستمائة وثمانون ريال فقط لا غير		

### طريقة الرسملة المباشرة :-

البيان	المساحة	سعر المتر التاجيري	اجمالي القيمة الايجارية
الدور الأرضي	62,849.00	710	44,622,790
الميزانين	14,450.00	710	10,259,500
			<u>إجمالي القيمة الايجارية المتوقعة</u>
			54,882,290

إجمالي القيمة الايجارية المتوقعة	54,882,290
نسبة عدم اشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل ١٠%	- 5,488,229
صافي الدخل التشغيلي	49,394,061
معدل الرسملة	7.3%
إجمالي قيمة العقار	676,630,972
<u>فقط ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير</u>	

### توفيق وتحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على انشطة البيع والشراء وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع ياخذ شكل معمارى و سمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة الرسملة المباشرة

**و علىية نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 676,630,972 ريال**

**فقط ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً**

**سعودياً لا غير**

### صلاحية التقرير

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

صور للعقار موضوع التقييم





صور للعقار موضوع التقييم

