

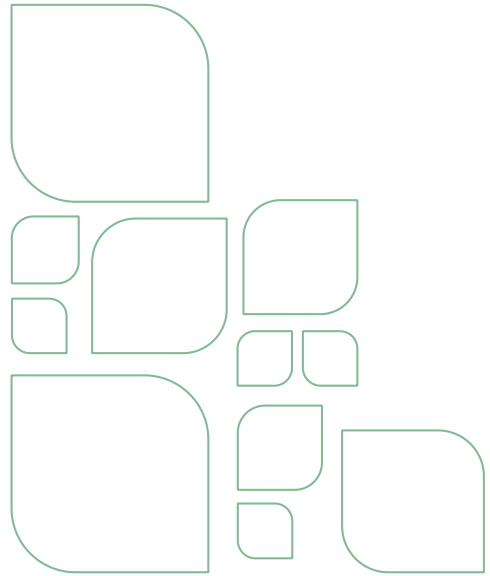


تقرير تقييم سوق شرق
الواقع بحي الجزيرة بمدينة الرياض
ل/ميفك كابيتال

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

رقم التقرير : R230060106

التاريخ : 2023/06/30 م



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

المحترمين

السادة / ميفك كابيتال

بناء على طلبكم بتقييم أرض مقام عليها معارض بمدينة الرياض حي الجزيرة وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2022) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. وقد تم التوصل إلى القيمة السوقية باستخدام أسلوب التكلفة وأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (556,136,000) فقط خمسمائة وستة وخمسون مليوناً ومائة وستة
وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

محمد بن عبد الله الحمد	الرئيس التنفيذي
أساسي زميل	فئة العضوية
1210000414	رقم العضوية
فرع العقار	فرع التقييم المرخص له

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

يقدم المخلص التنفيذي رأي فريق التقييم في قيمة العقار، حيث نؤكد لكم قيامنا بالعمل المهني المطلوب والكافي نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة للمهمة. كما أن مزيداً من المعلومات التفصيلية سترد لاحقاً في هذا التقرير.

البيانات	التوصيف
ميفك كابيتال	المستفيد من التقييم
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	مستخدم التقرير
مجمع سوق شرق الواقع بمدينة الرياض حي الجزيرة بمساحة 120,205.97م وبأجمالي مساحة مباني 77,299م	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الجزيرة	عنوان العقار
310118047280	رقم الصك
1441/11/04 هـ	تاريخ الصك
2	رقم القطعة
3203	رقم المخطط
-	رقم البلك
ملكية مقيدة (صك تملك عقار مرهون)	نوع الملكية
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	المالك
الرياض	كتابة العدل
سكني تجاري مكتبي	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1448/04/29 هـ - 2026/10/10 م
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	مجمع سوق شرق الواقع بمدينة الرياض حي الجزيرة بمساحة 120,205.97م وبأجمالي مساحة مباني 77,299م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
أساس القيمة	القيمة السوقية: وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الأعلى والأفضل
تاريخ المعاينة	2023/06/15 م
تاريخ اصدار التقرير	2023/07/20 م
تاريخ التقرير	2023/06/30 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها

نطاق العمل	الايضاح
نوع التقرير الذي تم اعداده	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد تقرير شامل يحتوي على جميع تفاصيل عملية التقييم. يشمل التقرير شرحاً مفصلاً لجميع الخطوات التي تمت في عملية التقييم، بما في ذلك جمع البيانات والمعلومات، وتحليلها، والحسابات المستخدمة، وأساليب التقييم المعتمدة، والتوصيات النهائية.
قيود استخدام التقرير	<ul style="list-style-type: none"> يتم إعداد هذا التقرير لغرض العميل المحدد فقط، ولا يجوز استخدامه لأي غرض آخر. يحظر بشكل صريح توزيع أو نشر التقرير بأكمله أو أي جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المقيم. يجب أن يتم التعامل مع هذا التقرير بسرية تامة وعدم الكشف عن محتواه أو مشاركته مع أي طرف آخر دون إذن خطي من المقيم. يلتزم المستلم بتوجيه أي أطراف معنية أخرى تحتاج إلى الوصول إلى المعلومات المتضمنة في التقرير بالحصول على موافقة خطية من المقيم. يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية، والشركة السعودية (تداول).
المعايير المتبعة	<ul style="list-style-type: none"> تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تم الالتزام بالمعايير الدولية للتقييم العقاري المعتمدة، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVS)، والتي تعود للعام 2022 م. تم تطبيق أفضل الممارسات المهنية والأخلاقية في جميع جوانب عملية التقييم لضمان الدقة والموثوقية والشفافية في التقرير النهائي.
التضارب في المصالح	<ul style="list-style-type: none"> نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقارات ولا يوجد تضارب في المصالح المحتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو المستقبل. توضيح سياسة الشركة والإجراءات التي تتبعها لضمان عدم وجود تضارب في المصالح. توضيح أن جميع أعضاء فريق التقييم يلتزمون بمعايير النزاهة والمهنية ويحافظون على سرية المعلومات المتعلقة بالتقييم.
حدود المسؤولية والاستقلالية	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم. فريق العمل المسؤول عن إعداد التقرير يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة. أعضاء الفريق حاصلون على شهادات أكاديمية عليا ولديهم خبرة واسعة في مجال التقييم العقاري. نحن نستخدم أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية لضمان تقديم تقييم موضوعي وحيادي. نلتزم بالمعايير الدولية المعترف بها والقواعد والأخلاقيات المهنية المتعلقة بمهنة التقييم. ليس لدينا أي علاقة مادية أو تدخل مع العقار الموضوع للتقييم أو مع الطرف المكلف بالتقييم. نحافظ على استقلاليتنا ونتجنب أي تدخل أو تأثير يمكن أن يؤثر على حيادية التقييم.

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم إجراء مسح ميداني شامل لمنطقة العقار المعني بالتقييم وللعقارات المشابهة له، حيث تم جمع البيانات المتعلقة بالموقع والملكية والمواصفات الفنية والمعمارية وأي عناصر أخرى ذات الصلة. ■ تم تحليل البيانات المجمعة والتحقق من صحتها واكتمالها لضمان دقة النتائج التي سيتم تضمينها في التقرير. ■ تمت معاينة العقار بشكل بصري من الخارج والداخل، وتم توثيق حالة العقار وتقييم جودة التشطيبات والمعدات الموجودة فيه. ■ تم الاطلاع على المنطقة المحيطة بالحي الذي يقع فيه العقار، وتم تحليل عوامل البيئة والبنية التحتية والخدمات المتاحة وأي تأثير قد يكون لها على قيمة العقار وجاذبيته. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ قام فريق العمل التابع لنا بإجراء بحث ميداني للتحقق من صحة بعض المعلومات السوقية المتعلقة بتقييم العقار. ■ تم استخدام مصادر متنوعة خلال عملية البحث الميداني للحصول على معلومات دقيقة ومحدثة، بما في ذلك: ■ إعداد مسح ميداني من قبل فريق العمل لدينا لتقييم المنطقة المحيطة. ■ معاينة الموقع بواسطة فريق العمل للاطلاع على حالة العقار وملاءمته. ■ الاستناد إلى مؤشرات وزارة العدل المتعلقة بالعقارات والمؤشرات العقارية الأخرى. ■ الاستفادة من قاعدة البيانات التاريخية المتوفرة لدينا المتعلقة بالعقارات المشابهة للعقار المعني بالتقييم. ■ الحصول على رأي خبراء العقارات ومكاتب العقارات ذوي الخبرة في المنطقة المعنية. 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات التي اعتمد عليها فريق العمل</p>

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معناد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم . ■ لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير . ■ أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك . ■ تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق حسب الصك المرسل من قبل العميل . ■ تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء. ■ تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الاراضي في بمدينة الرياض. ■ المقيم العقاري غير مسنول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار. ■ لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات. ■ أن هذا الموضوع هو تقرير تقييم وليس مسحا انشائيا / مسحا للمبنى ، وبالتالي فان مسح المبنى والمسح الانشائي خارجان عن نطاق التكلفة موضوع هذا التقرير . ونحن لم نقوم بأجراء أي مسح انشائي ، كما أننا لم نختبر أي من الخدمات ولم نفحص أي من التركيبات او أي أجزاء من الانشاءات سواء كانت مغطاة او مكشوفة او لا يمكن الوصول اليها ، وبالتالي من المفترض ان تكون تلك الأجزاء سليمة وفي حالة تشغيلية جيدة كما من المفترض ان تكون الخدمات في حالة تشغيلية سليمة . 	<p>الإفتراضات المهمة والافتراضات الخاصة</p>



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي الجزيرة .

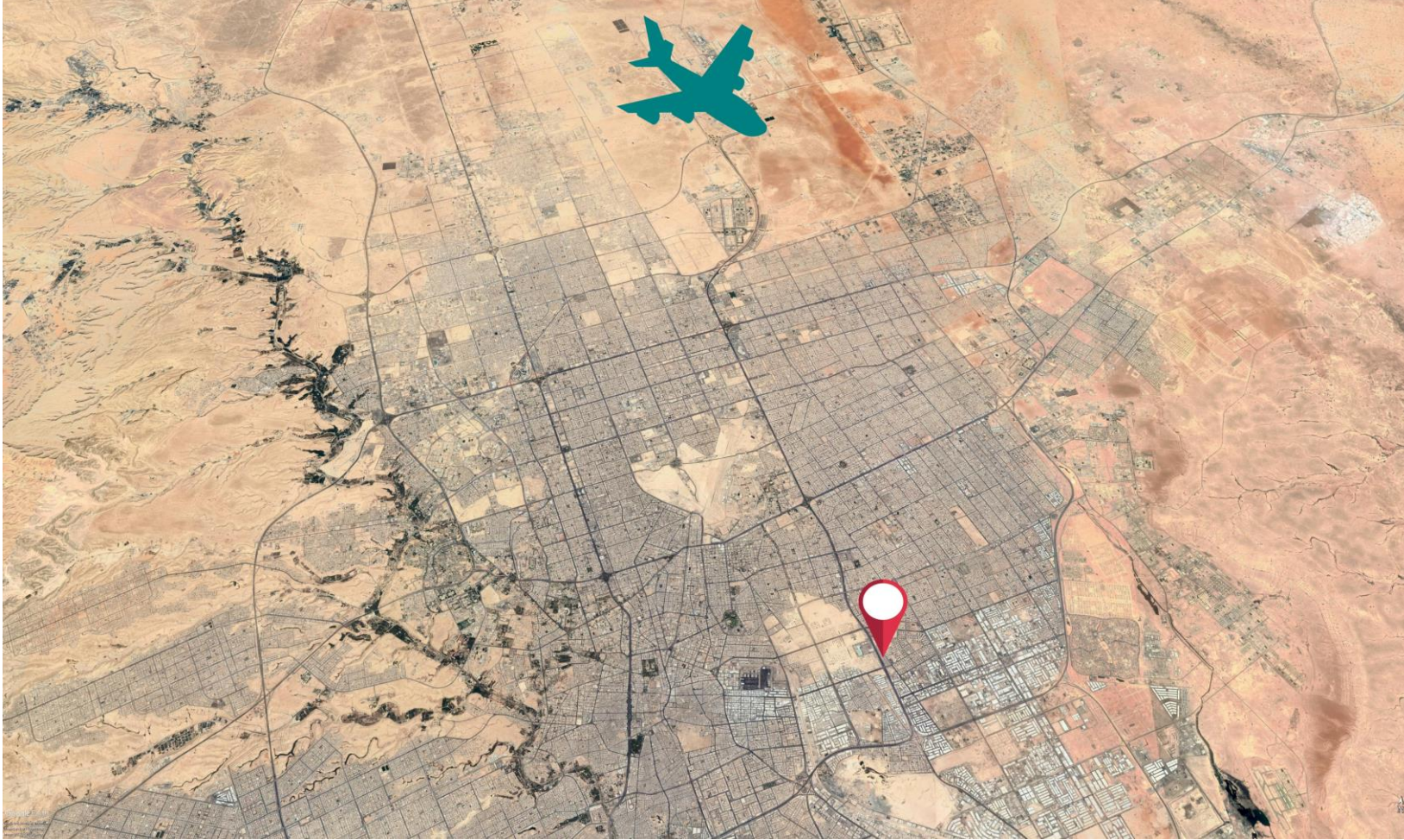


الإحداثيات الجغرافية

N 24.656904

E 46.791629

موقع العقار على مستوى المدينة :



ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع حي الجزيرة تحديداً في شرق مدينة الرياض وتقدر مساحة الحي بقرابة 9.67 كيلومتر مربع، ويحده من الجهة الشرقية طريق هارون الرشيد وحي الفيحاء وأيضاً حي السلي، ويحده من الجهة الجنوبية طريق ابن العميد وحي النور، ومن الجهة الغربية الطريق الدائري الشرقي وحي الفاروق، ومن الجهة الشمالية طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن الأول وحي الروابي.		أهمية المنطقة	نظرة على المنطقة
يقع العقار ضمن منطقة نمو مستقبلي لمدينة الرياض كما يوجد العديد من الأراضي التجارية المحيطة بالموقع ويمكن ان تطور الى مخططات سكنية وتجارية بالمستقبل وهذا بالإضافة الى المشاريع المستقبلية الحيوية والعلاقة التي ستشهدها المنطقة		الرؤية المستقبلية	
تعتبر ارض العقار قيد الدراسة مستوية وذات طبوغرافية متميزة مما يساعد في عملية التطوير		ارض جبلية	تضاريس الأرض
		ارض غير مستوية	
		ارض منخفضة	
	√	ارض مستوية	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة		صناعي	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بشري في المنطقة		بشري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة		ضوضائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بصري في المنطقة		بصري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث هوائي في المنطقة		هوائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث نفايات في المنطقة		نفايات	

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير	عنصر التأثير
		الشمال	الموقع من مدينة الرياض
		الجنوب	
	√	الشرق	
		الغرب	
يسهل الوصول للموقع	√	طريق الدائري الشرقي	سهولة الوصول
يسهل الوصول للموقع	√	طريق الدائري الجنوبي	
يسهل الوصول للموقع	√	طريق خريص	
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية	√	صرف صحي	شبكات البنية التحتية
	√	تصريف مياه امطار	
	√	هاتف	
	√	مياه	
	√	كهرباء	
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية		اللوحات الارشادية	الخدمات البلدية
		التشجير	
		الانارة	
		الرصيف	
		المسفلتة	
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق		الخدمات الحكومية	المرافق العامة
		الجامعات	
		المراكز التجارية	
		المستشفيات	
		الحدائق والملاعب	
		المدارس	
		المساجد	

العوامل التخطيطية (العمرانية)

خصائص الصك:

بالاستناد على نسخة من صك الملكية المرسل من قبل العميل (طالب التقييم) تتلخص خصائص صك الملكية فيما يلي (مرفق نسخة من الصك في الملحق) :

رقم الصك	310118047280
تاريخ الصك	1441/11/04 هـ
رقم القطعة	2
رقم المخطط	3203
كتابة العدل	كتابة العدل الاولى بالرياض
الحي	الجزيرة
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مقيدة (صك تملك عقار مرهون)
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري
كتابة العدل	الرياض
إستخدام الأرض - نظام البناء	سكني تجاري مكثبي

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الإتجاه
ممر عرض 10 م	بطول 66.09 م	شمالا
شارع المدينة المنورة	بطول منكسر	جنوبا
شارع عرض 40 م	بطول 867.54 م	شرقا
طريق الدائري الشرقي عرض 100 م	بطول منكسر	غربا

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الارضي في مدينة الرياض



مكونات المبني حسب رخصة البناء (مرفق نسخة من رخصة البناء في الملحق) :



العقار موضوع التقييم عبارة عن مركز تجاري مفتوح يتكون من 187 صالة عرض يقع بحي الجزيرة على طريق الدائري الشرقي

31,437.63	المساحة للمبنى / م ²
6 سنة تقريبا	عمر البناء
1433/14448	رقم الرخصة
1433/08/06	تاريخ الرخصة
1436/08/06	تاريخ الإنتهاء
بناء معارض تجارية	نوع الرخصة

المكونات	المساحة	الاستخدام
الارض	9,100	سكني تجاري مكتبي
ميزانين	14,450.00	تجاري
ارضي تجاري	62,849.00	تجاري

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز سكني
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓



تقدير
Taqdeer



تقدير
Taqdeer



تقدير
Taqdeer



تقدير
Taqdeer



تقدير
Taqdeer



تقدير
Taqdeer

مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على الطريق الدائري الشرقي الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض.
- طول الواجهة على طريق الدائري الشرقي مما يعطي للأرض ميزه تنافسية .

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- سهولة الوصول للعقار
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار
- الموافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

المخاطر العامة

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها . قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته.

مخاطر عدم الأشغال

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا لفترة التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافق وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
-	التدفقات النقدية المخصصة	المقارنة	طرق التقييم المستخدمة
-	التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلا منتظما.	لتحديد سعر متر التأجيري	أسباب الإستخدام

تحديد عينة مختارة من المقارنات للمعارض:

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار المتر التاجيرية للمعارض المشابهة التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير، والمعارض المختارة هي:

عناصر المقارنة	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3
سعر متر التاجيري ريال / م ²	650	850	800
مساحة التاجيرية (م ²)	660	350	300
الاستخدام	معارض	معارض	معارض
موقع العقار	الصفا	الربوة	الروابي
سهولة الوصول	سهلة	سهلة	سهلة



حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :



تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حاوية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وسهولة الوصول وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

العقار المقارن 3		العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
2023		2023		2023		2023	تاريخ التقييم
800		850		650		سعر متر التأجيري قبل التسوية	
-10%	300	-10%	350	-10%	660	77,299.00	مساحة المعارض (م2)
0%	معارض	0%	معارض	0%	معارض	معارض	الاستخدام
-5%	الروابي	-5%	الربوة	0%	الصفا	الجزيرة	موقع العقار
0%	سهلة	0%	سهلة	0%	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
العقار المقارن 3		العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		البند	
-15%		-15%		-10%		مجموع التسويات	
680		723		585		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2 / ريال)	
30%		35%		35%		نسبة الترجيح	
204		253		205		مبلغ الترجيح	
		662				صافي متوسط سعر المتر التاجيري (م2/ريال)	

تم حساب الدخل وفقا للسوق وذلك لان الدخل المرسل من قبل العميل لا يعكس الواقع الذي يجب ان يكون عليه الدخل.

افتراضات الدخل

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.10%	معدل التضخم
3.00%	معدل مخاطر السوق
0.97%	علاوة المخاطر الخاصة
10.00%	معدل الخصم
3.00%	معدل النمو
7.50%	معدل الرسملة

										77,299	المساحة التاجيرية
										662	سعر المتر التاجيري
2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة	
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	الايجار المتوقع	
55,885,283	54,257,557	54,257,557	54,257,557	52,677,239	52,677,239	52,677,239	51,142,951	51,142,951	51,142,951	اجمالي الدخل الفعلي	
55,885,283	54,257,557	54,257,557	54,257,557	52,677,239	52,677,239	52,677,239	51,142,951	51,142,951	51,142,951	اجمالي الايرادات	
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	ناقص معدل الشواغر	
50,296,755	48,831,801	48,831,801	48,831,801	47,409,515	47,409,515	47,409,515	46,028,656	46,028,656	46,028,656	اجمالي الدخل الفعلي	
50,296,755	48,831,801	48,831,801	48,831,801	47,409,515	47,409,515	47,409,515	46,028,656	46,028,656	46,028,656	اجمالي الدخل الفعلي	
-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	
-4,023,740	-3,906,544	-3,906,544	-3,906,544	-3,792,761	-3,792,761	-3,792,761	-3,682,292	-3,682,292	-3,682,292	صافي الدخل التشغيلي	
46,273,015	44,925,257	44,925,257	44,925,257	43,616,754	43,616,754	43,616,754	42,346,363	42,346,363	42,346,363	معدل الرسملة	
7.50%										القيمة الاستردادية	
616,973,527										صافي التدفقات النقدية	
663,246,542	44,925,257	44,925,257	44,925,257	43,616,754	43,616,754	43,616,754	42,346,363	42,346,363	42,346,363	معدل الخصم	
0.4241	0.4665	0.5132	0.5645	0.6209	0.6830	0.7513	0.8264	0.9091	1.0000	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
281,281,279	20,957,964	23,053,760	25,359,136	27,082,573	29,790,830	32,769,913	34,996,994	38,496,694	42,346,363	القيمة السوقية للعقار	
556,135,507										القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	
556,136,000											

بناء على تطبيق أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة للوصول للقيمة السوقية فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
وفقا لتاريخ التقييم

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن
قيمة العقار مبلغ وقدره (556,136,000) فقط خمسمائة وستة وخمسون مليوناً ومائة وستة وثلاثون ألف ريال سعودي
لا غير

محمد بن عبد الله الحمد	الرئيس التنفيذي
أساسي زميل	فئة العضوية
1210000414	رقم العضوية
فرع العقار	فرع التقييم المرخص له



تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

المشاركون في اعداد هذا التقرير

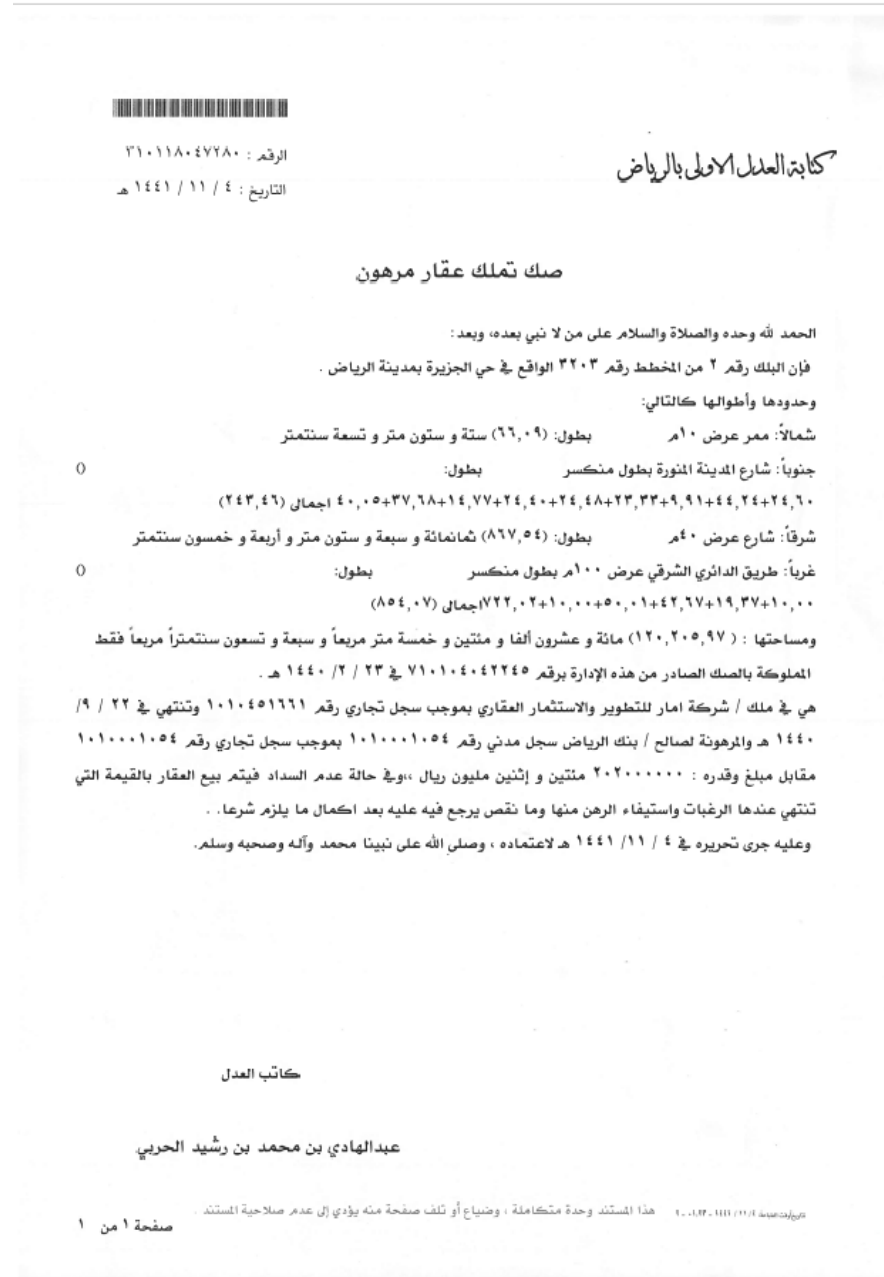
اسم العضو	عبدالعزيز خالد الخالد	اسم العضو	نادر صالح الخليفة	اسم العضو	عبد الله بن سعيد آل سلمان
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية	أساسي زميل
رقم العضوية	1210001685	رقم العضوية	1220000100	رقم العضوية	1210000113
الدور	معاينة العقار	الدور	إعداد التقرير	الدور	مراجعة التقرير
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	محمد بن عبد الله ناصر الحمد	رقم الترخيص	1210000414
صفته	الرئيس التنفيذي	الفرع المرخص فيه	العقار
فئة العضوية (تقييم)	اساسي زميل	رقم العضوية	1210000414
فئة العضوية (RICS)	MRICS	رقم العضوية	0874452
تاريخ اصدار التقرير	2023/06/30 م	التوقيع	

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253



صورة من رخصة البناء:

الجمهورية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٢٩/١٠٠٦٨١
تاريخ الرخصة: ١٤٢٩/٠٩/٠٢
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٢/٠٩/٠٢
نوع الرخصة: إصدار

أمانة منطقة الرياض
رقم: ١٤٢٩-٠٩-٠٢
الرقم: ١٤٢٩-٠٩-٠٢
١٤٢٩-٠٩-٠٢

رخصة بناء معارض تجارية
صاحب الرخصة: صاحب السمو الملكي الأمير/ متعب بن عبدالعزيز آل سعود
تاريخه:

اسم المالك: صاحب السمو الملكي الأمير/ متعب بن عبدالعزيز آل سعود
رقسم الإثبات:

رقم الصك: ٨٢٩
رقم القطعة: بدون
الشماري: طريق الدائري الشرقي
الحي: الجزيرة

رقم المخطط التنظيمي: ٣٢٠٣
رقم العمار:

نوع البناء: متجر
المنطقة العمراني: مرحلة ١

مساحة الأرض: ٢٠٠٠٠ م^٢
محيط الأسوار: ٢٠٠ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر مشاة عرض ١٠ م	٦٦,٠٩	١٤
شرق	شارع عرض ٢٠ م	٨٦٧,٥٤	١٤
جنوب	شارع مختلف ٦٠-٣٣ م	٢٥٤,٦٣	٨
غرب	طريق عرض ١٠٠ م	٨٦٥,٣٣	١٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	١٤٤٥,٠٠٠	تجاري
ارضى تجاري	٦٠٣	٦٢٨٤٩,٠٠٠	تجاري

المكتب المصمم: الوامض للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ٢٢٤٩
رقم المشروع: ١٢
رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: مسنوي

سند الرسوم مبلغ وقدره: ٥١٤٤٦ ريال بموجب الإيصال رقم: ٤٥/٨١٥٩٧٢٠ وتاريخ: ١٤٢٩/٠٨/٢٥ هـ

ملاحظات: تم استكمال الرسوم مبلغ ١٠٠٤٤ ريال بالإيصال المالي رقم ٤٥/٨١٥٩٧٢٠ بتاريخ ١٤٢٩/٠٨/٢٥ هـ.
١- بموجب التقرير المسامي الصادر من إدارة المساحة بالأمانة رقم (١٤٥/٥٣) وتاريخ ١٤٢٩/٠٨/٢٥ هـ.
٢- يجب التأكيد بالمخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٥٩) وتاريخ ١٤٢٩/٠٧/١٦ هـ وتلقيها بدقة وبدون تعديل.
٣- الشغل والخروج جهة الشوارع الرئيسية فقط، مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية والمجاورين بمنع الدخول والخروج من جهتها.
٤- تمت الموافقة على نقش (١٣٣) موقف وذلك بموجب توجيه سمو الأمين بما نصه لا مانع من التنسيق مع النقل قبل إصدار الرخصة وذلك بتاريخ ١٤٢٩/٠٧/٢٣ هـ.
٥- التنسيق مع شركة الكهرباء قبل الشروع بالبناء لمعرفة حجم البناء المطلوب لفرفة الكهرباء على أن تكون ضمن المبنى أو باركنغ نظامية.
٦- التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع وذلك للتأكد من إتقاء المبنى لجميع اشتراطات السلامة وإن تصرف شهادات تمام البناء إلا بعد احضار صاحب العلاقة خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص.
٧- وضع سور على حدود الارض القريبة بارتفاع ١,٥ مترين رصيف مشاة بعرض ١ م حول المشروع.
٨- التنسيق مع وزارة النقل بخصوص المداخل والمخارج قبل الشروع بالتنفيذ.

رئيس قسم الرخص: م/ علي بن أحمد التروي
مدير إدارة الرخص: م/ مساعدا إبراهيم المحيا
مدير عام التخطيط العمراني: م/ علي صالح الكاشي

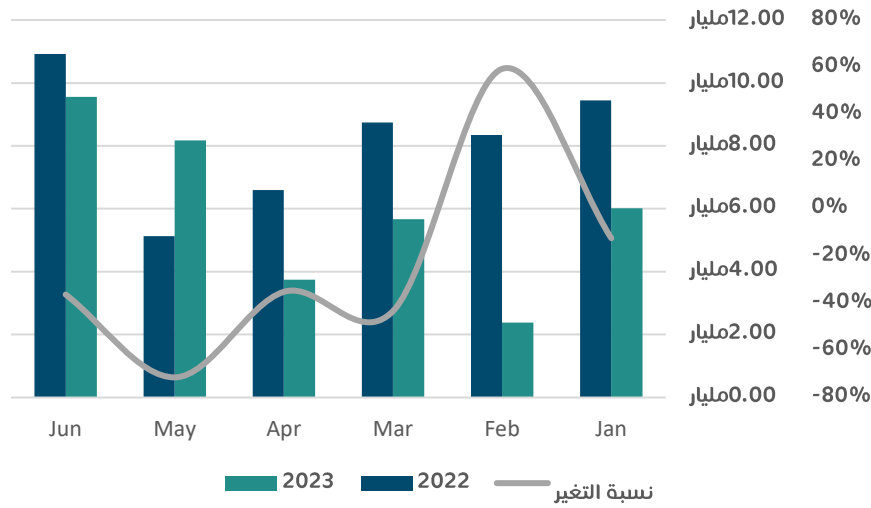
مؤشرات وزارة العدل العقارية لمدينة الرياض

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م - 2023 م في مدينة الرياض.

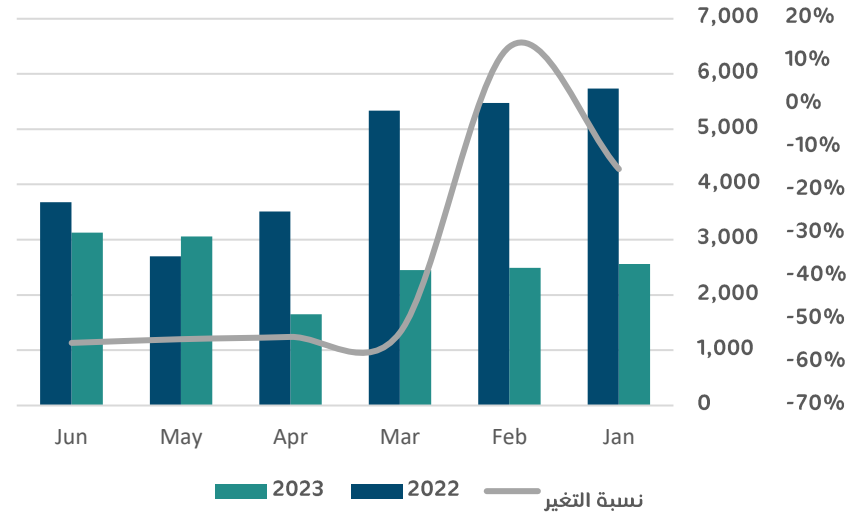
نسبة التغير	مساحة الصفقات		نسبة التغير	قيمة الصفقات		نسبة التغير	عدد الصفقات		الشهر
	2023	2022		2023	2022		2023	2022	
-70%	2,730,255	9,179,689	-36%	6,016,750,124	9,448,247,943	-55%	2,557	5,737	Jan
1%	5,161,451	5,097,268	-71%	2,384,114,511	8,347,862,942	-55%	2,488	5,476	Feb
-48%	2,202,073	4,236,934	-35%	5,668,371,282	8,742,285,417	-54%	2,451	5,333	Mar
-58%	1,397,192	3,291,508	-43%	3,740,317,916	6,599,329,546	-53%	1,649	3,509	Apr
41%	3,698,328	2,626,552	59%	8,168,381,928	5,125,457,689	13%	3,060	2,697	May
-79%	3,717,728	17,444,044	-12%	9,558,439,936	10,916,237,814	-15%	3,126	3,677	Jun
-55%	18,907,026	41,875,996	-28%	35,536,375,697	49,179,421,351	-42%	15,331	26,429	Total

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م - 2023 م في مدينة الرياض.

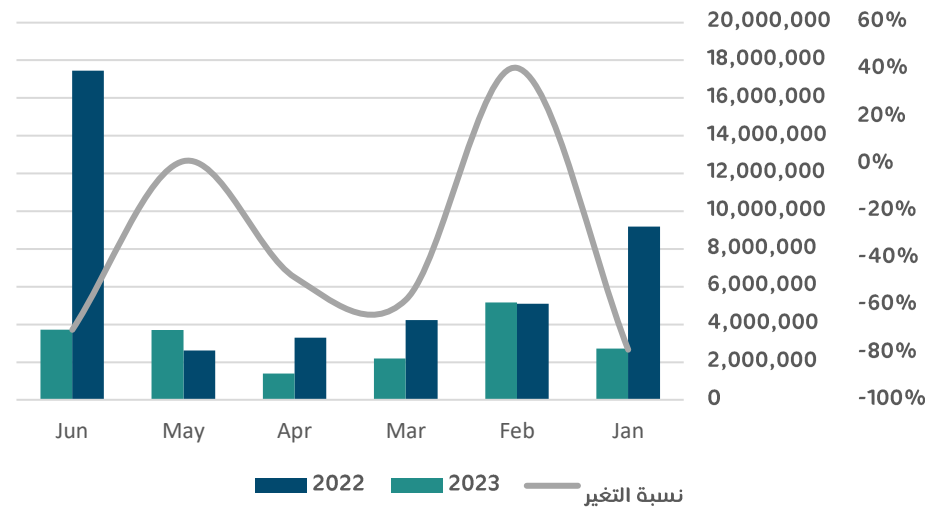
قيمة الصفقات



عدد الصفقات



مساحة الصفقات





920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



taqdeersa

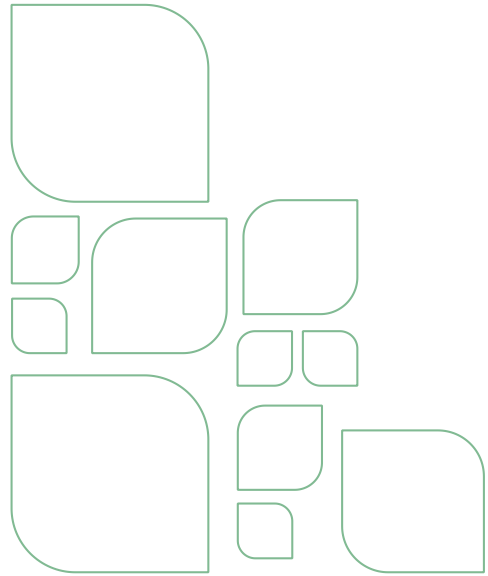


تقرير تقييم فندق درنف كدي الواقع
بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة
ل/ميفك كابيتال

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

رقم التقرير : R230060105

التاريخ : 2023/06/30 م



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

السادة / ميفك كابيتال

المحترمين

بناء على طلبكم بتقييم أرض مقام عليها فندق بمدينة مكة المكرمة حي مخطط البدر بكدي وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2022) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. وقد تم التوصل إلى القيمة السوقية باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (45,697,000) فقط خمسة وأربعون مليوناً وستمائة وسبعة وتسعون ألف
ريال سعودي لا غير

الرئيس التنفيذي	حمد بن عبد الله الحمد
فئة العضوية	أساسي زميل
رقم العضوية	1210000414
فرع التقييم المرخص له	فرع العقار

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

يقدم الملخص التنفيذي رأي فريق التقييم في قيمة العقار، حيث نؤكد لكم قيامنا بالعمل المهني المطلوب والكافي نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة للمهمة. كما أن مزيداً من المعلومات التفصيلية سترد لاحقاً في هذا التقرير.

البيانات	التوصيف
ميفك كابيتال	المستفيد من التقييم
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	مستخدم التقرير
فندق درنف كدي بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة	العقار موضوع التقييم
مكة المكرمة - حي مخطط البدر بكدي	عنوان العقار
520108013762	رقم الصك
1440/01/15 هـ	تاريخ الصك
16	رقم القطعة
1/7/52	رقم المخطط
-	رقم البلك
ملكية مقيدة (صك تملك عقار مرهون)	نوع الملكية
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	المالك
مكة المكرمة	كتابة العدل
سكني	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1448/04/29 هـ - 2026/10/10 م
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	فندق درنف كدي بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة بمساحة أرض 750 م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية سارية من 31/ يناير /2022 م)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الأعلى والأفضل
تاريخ المعاينة	2023/06/15 م
تاريخ اصدار التقرير	2023/07/20 م
تاريخ التقرير	2023/06/30 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها
عملية التقييم	هي اجراء او عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محددة وفي تاريخ محدد وفقا لمعايير التقييم الدولية

نطاق العمل	الايضاح
نوع التقرير الذي تم اعداده	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد تقرير شامل يحتوي على جميع تفاصيل عملية التقييم. يشمل التقرير شرحاً مفصلاً لجميع الخطوات التي تمت في عملية التقييم، بما في ذلك جمع البيانات والمعلومات، وتحليلها، والحسابات المستخدمة، وأساليب التقييم المعتمدة، والتوصيات النهائية.
قيود استخدام التقرير	<ul style="list-style-type: none"> يتم إعداد هذا التقرير لغرض العميل المحدد فقط، ولا يجوز استخدامه لأي غرض آخر. يحظر بشكل صريح توزيع أو نشر التقرير بأكمله أو أي جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المقيم. يجب أن يتم التعامل مع هذا التقرير بسرية تامة وعدم الكشف عن محتواه أو مشاركته مع أي طرف آخر دون إذن خطي من المقيم. يلتزم المستلم بتوجيه أي أطراف معنية أخرى تحتاج إلى الوصول إلى المعلومات المتضمنة في التقرير بالحصول على موافقة خطية من المقيم. يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية، وشركة السعودية (تداول).
المعايير المتبعة	<ul style="list-style-type: none"> تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تم الالتزام بالمعايير الدولية للتقييم العقاري المعتمدة، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVS)، والتي تعود للعام 2022 م. تم تطبيق أفضل الممارسات المهنية والأخلاقية في جميع جوانب عملية التقييم لضمان الدقة والموثوقية والشفافية في التقرير النهائي.
التضارب في المصالح	<ul style="list-style-type: none"> نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقارات ولا يوجد تضارب في المصالح المحتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو المستقبل. توضيح سياسة الشركة والإجراءات التي تتبعها لضمان عدم وجود تضارب في المصالح. توضيح أن جميع أعضاء فريق التقييم يلتزمون بمعايير النزاهة والمهنية ويحافظون على سرية المعلومات المتعلقة بالتقييم.
حدود المسؤولية والاستقلالية	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم. فريق العمل المسؤول عن إعداد التقرير يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة. أعضاء الفريق حاصلون على شهادات أكاديمية عليا ولديهم خبرة واسعة في مجال التقييم العقاري. نحن نستخدم أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية لضمان تقديم تقييم موضوعي وحيادي. نلتزم بالمعايير الدولية المعترف بها والقواعد والأخلاقيات المهنية المتعلقة بمهنة التقييم. ليس لدينا أي علاقة مادية أو تدخل مع العقار الموضوع للتقييم أو مع الطرف المكلف بالتقييم. نحافظ على استقلاليتنا ونتجنب أي تدخل أو تأثير يمكن أن يؤثر على حيادية التقييم.

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم إجراء مسح ميداني شامل لمنطقة العقار المعني بالتقييم وللعقارات المشابهة له، حيث تم جمع البيانات المتعلقة بالموقع والملكية والمواصفات الفنية والمعمارية وأي عناصر أخرى ذات الصلة. ■ تم تحليل البيانات المجمعة والتحقق من صحتها واكتمالها لضمان دقة النتائج التي سيتم تضمينها في التقرير. ■ تمت معاينة العقار بشكل بصري من الخارج والداخل، وتم توثيق حالة العقار وتقييم جودة التشطيبات والمعدات الموجودة فيه. ■ تم الاطلاع على المنطقة المحيطة بالحي الذي يقع فيه العقار، وتم تحليل عوامل البيئة والبنية التحتية والخدمات المتاحة وأي تأثير قد يكون لها على قيمة العقار وجاذبيته. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ قام فريق العمل التابع لنا بإجراء بحث ميداني للتحقق من صحة بعض المعلومات السوقية المتعلقة بتقييم العقار. ■ تم استخدام مصادر متنوعة خلال عملية البحث الميداني للحصول على معلومات دقيقة ومحدثة، بما في ذلك: ■ إعداد مسح ميداني من قبل فريق العمل لدينا لتقييم المنطقة المحيطة. ■ معاينة الموقع بواسطة فريق العمل للاطلاع على حالة العقار وملاءمته. ■ الاستناد إلى مؤشرات وزارة العدل المتعلقة بالعقارات والمؤشرات العقارية الأخرى. ■ الاستفادة من قاعدة البيانات التاريخية المتوفرة لدينا المتعلقة بالعقارات المشابهة للعقار المعني بالتقييم. ■ الحصول على رأي خبراء العقارات ومكاتب العقارات ذوي الخبرة في المنطقة المعنية. 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات التي اعتمد عليها فريق العمل</p>

الايضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم. ■ لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير . ■ أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك . ■ تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق حساب الصك المرسل من قبل العميل . ■ تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء. ■ تم الاستدلال على نظام البناء من مستكشف مكة المكرمة . ■ المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار. ■ لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات. ■ أن هذا الموضوع هو تقرير تقييم وليس مسحا انشائيا / مسحا للمبنى ، وبالتالي فان مسح المبنى والمسح الانشائي خارجان عن نطاق التكليف موضوع هذا التقرير . ونحن لم نقوم بأجراء أي مسح انشائي ، كما أننا لم نختبر أي من الخدمات ولم نفحص أي من التركيبات او أي أجزاء من الانشاءات سواء كانت مغطاة او مكشوفة او لا يمكن الوصول اليها ، وبالتالي من المفترض ان تكون تلك الأجزاء سليمة وفي حالة تشغيلية جيدة كما من المفترض ان تكون الخدمات في حالة تشغيلية سليمة . 	<p style="text-align: center;">الإفتراضات المهمة والافتراضات الخاصة</p>



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة مكة المكرمة - حي مخطط البدر بكدي.

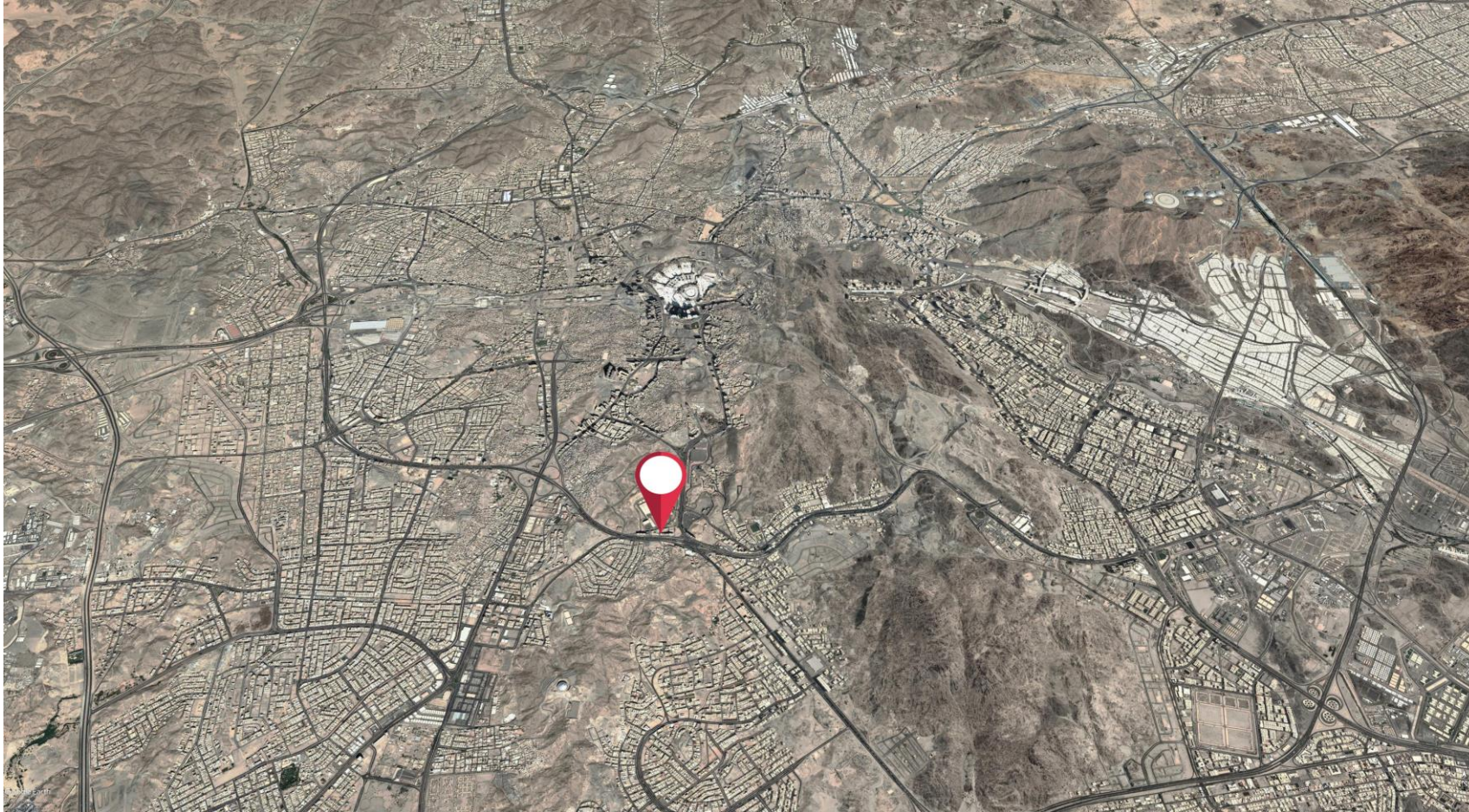


الإحداثيات الجغرافية

N 21.386638

E 39.824212

موقع العقار على مستوى المدينة :



ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في منطقة كدي في مكة المكرمة وتعتبر منطقة في تطور مستمر وذلك بسبب حركة المعتمدين والحجاج , ويثري الموقع قربه من عدة محاور رئيسية		أهمية المنطقة	نظرة على المنطقة
يقع العقار ضمن منطقة نمو مستقبلي لمدينة مكة المكرمة كما يوجد العديد من الأراضي التجارية المحيطة بالموقع ويمكن ان تطور الى مخططات سكنية وتجارية بالمستقبل وهذا بالإضافة الى المشاريع المستقبلية الحيوية والعلاقة التي ستشدها المنطقة		الرؤية المستقبلية	
تعتبر ارض العقار قيد الدراسة مستوية وذات طبوغرافية متميزة مما يساعد في عملية التطوير		ارض جبلية	تضاريس الأرض
		ارض غير مستوية	
		ارض منخفضة	
	√	ارض مستوية	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة		صناعي	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بشري في المنطقة		بشري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة		ضوضائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بصري في المنطقة		بصري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث هوائي في المنطقة		هوائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث نفايات في المنطقة		نفايات	

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير	عنصر التأثير
		الشمال	الموقع من مدينة الرياض
		الجنوب	
		الشرق	
		الغرب	
يسهل الوصول للموقع بواسطة طريق اجياد	√	طريق اجياد	سهولة الوصول
يسهل الوصول للموقع عن طريق ذات النطاقين حيث يبعد عنه مسافة تقدر ب 1 كم	√	طريق ذات النطاقين	
يسهل الوصول للموقع بواسط طريق الدائري الثالث ويتميز الموقع بإطلالته عليه من الواجهة الجنوبية	√	طريق الدائري الثالث	
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية	√	صرف صحي	شبكات البنية التحتية
	√	تصريف مياه امطار	
	√	هاتف	
	√	مياه	
	√	كهرباء	
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية		اللوحات الارشادية	الخدمات البلدية
		التشجير	
		الانارة	
		الرصيف	
		المسفلتة	
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق		الخدمات الحكومية	المرافق العامة
		الجامعات	
		المراكز التجارية	
		المستشفيات	
		الحدائق والملاعب	
		المدارس	
		المساجد	

العوامل التخطيطية (العمرانية)

خصائص الصك:

بالاستناد على نسخة من صك الملكية المرسل من قبل العميل (طالب التقييم) تتلخص خصائص صك الملكية فيما يلي (مرفق نسخة من الصك في الملحق) :

رقم الصك	520108013762
تاريخ الصك	1440/01/15 هـ
رقم القطعة	16
رقم المخطط	1/7/52
كتابة العدل	كتابة العدل الاولى مكة المكرمة
الحي	مخطط البدر بكدي
المدينة	مكة المكرمة
نوع الملكية	ملكية مقيدة (صك تملك عقار مرهون)
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري
كتابة العدل	مكة المكرمة
إستخدام الأرض - نظام البناء	سكني

الحدود والأطوال

الحد	الطول	الإتجاه
شارع عرض 15 م	بطول 25 م	شمالا
مواقف سيارات عرض 13 م ثم يليه طريق الدائري الثالث	بطول 25 م	جنوبا
جار	بطول 30 م	شرقا
جار	بطول 30 م	غربا

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء في مدينة مكة المكرمة



مكونات المبنى حسب رخصة البناء (مرفق نسخة من رخصة البناء في الملحق) :

العقار عبارة عن فندق درنف كادي كائن على قطعه رقم 16 مخطط 1/7/52 الواقع بحي مخطط البدر بكادي بمدينة مكة المكرمة على الطريق الدائري الثالث أحد المحاور الرئيسية في مكة وموقعة بالقرب من مصنع الملك عبد الله لتعبئة مياه زمزم ومواقف الباصات المؤدية للحرم يتميز الفندق بقربه من الحرم المكي الشريف حيث يبعد بمسافة 5كم
 الفندق مصنّف 3 نجوم يتكوّن من 13 دور دور بدورم ودور تسوية ودور مواقف (تم تحويله الى صالة مغلقة) وميزانين ودو ارضي ودور مطعم و7 ادوار متكررة ومبيتات ، عدد الغرف 86 غرف

6,262.78	المساحة للمبنى / م2
6 سنة تقريبا	عمر البناء
332010300025	رقم الرخصة
-	تاريخ الرخصة
-	تاريخ الإنتهاء
بناء عمارة سكنية	نوع الرخصة

المكونات	المساحة	الاستخدام
الارض	750	سكني تجاري مكتبي
البدروم	1,406.44	بدروم
دور التسوية	311.64	استقبال
دور ارضي	393.90	سكني
دور ميزانين	359.24	استقبال
دور خدمات	516.83	خدمات
دور أخير	54.63	سكني
دور مواقف	480.00	مواقف سيارات
خزانات	294.07	خزانات
أدوار مكررة	2,363.40	سكني
بيت درج ومصاعد	82.63	بيت درج ومصعد

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز سكني
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓





مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع الفندق بالجهة الجنوبية من المنطقة المركزية والتي تتميز بالحجاج والمعتمرين طوال العام .
- كما ساهم الإعلان عن مشروع أبراج كدي في نهضة المنطقة القريبة من العقار محل التقييم.
- يقع الفندق على الطريق الدائري الثالث أحد المحاور الرئيسية في مكة وموقعة بالقرب من مصنع الملك عبدالله لتعبئة مياه زمزم ومواقف الباصات المؤدية للحرم.
- يتميز الفندق بقربه من الحرم المكي الشريف حيث يبعد بمسافة 5كم

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

المخاطر العامة

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغييرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها . قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

مخاطر عدم الأشغال

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
-	طريقة التدفقات النقدية المخصصة طريقة اساسية	طريقة المقارنة لحساب معدل الايجار اليومي للغرف	طرق التقييم المستخدمة
-	التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلا منتظما.	لتحديد معدل الايجار اليومي	أسباب الإستخدام

جمع وتحليل البيانات :

تحديد عينة مختارة من المقارنات الغرف:

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار التاجيرية للغرف المشابهة التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير و الغرف المختارة هي:

في الأيام العادية		
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1
175	160	150
غرفة ديوكس توأم	غرفة ديوكس توأم	غرفة ديوكس توأم
جيد	جيد	جيد
سهلة	سهلة	سهلة
162		
متوسط الایجار الیومی		



حساب قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة :

- تم عمل التسويات اللازمة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة حسب السوق وذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة والمناطق الأخرى و التي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.40%	معدل التضخم
2.00%	معدل مخاطر السوق
2.0%	علاوة المخاطر الخاصة
10.33%	معدل الخصم وفقا لطريقة التراكمي
2%	معدل النمو
8%	معدل الرسملة وفقا لطريقة الاستخلاص من السوق

			في الأيام العادية
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عناصر المقارنة
175	160	150	الايجار اليومي للغرفة
غرفة ديلاكس توأم	غرفة ديلاكس توأم	غرفة ديلاكس توأم	نوع الغرفة
جيد	جيد	جيد	موقع العقار
سهلة	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
162			متوسط الايجار اليومي

			في الأيام رمضان
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عناصر المقارنة
260	225	250	الايجار اليومي للغرفة
غرفة ديلاكس توأم	غرفة ديلاكس توأم	غرفة ديلاكس توأم	نوع الغرفة
جيد	جيد	جيد	موقع العقار
سهلة	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
245			متوسط الايجار اليومي

حساب قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة :



2027	2026	2025	2024	2023	السنة
86	86	86	86	86	عدد الغرف
305	305	305	305	305	عدد أيام التشغيل
26,230	26,230	26,230	26,230	26,230	عدد الليالي المتوفرة للغرف طوال السنة
60%	58%	58%	55%	55%	نسبة الإشغال المتوقعة
15,738	15,213	15,213	14,427	14,427	عدد الليالي المشغولة خلال السنة المتوقعة
175	172	168	165	162	معدل الايجار اليومي
2%	2%	2%	2%	0%	نسبة النمو في معدل الايجار اليومي
105	100	98	91	89	متوسط معدل الايجار اليومي وفقا لنسب الاشغال الايرادات
2,754,043	2,610,041	2,558,863	2,378,930	2,332,284	إيرادات الغرف
413,106	391,506	383,830	356,839	349,843	إجمالي قيمة إيرادات المأكولات والمشروبات
55,081	52,201	51,177	47,579	46,646	إيرادات أخرى
3,222,230	3,053,748	2,993,870	2,783,348	2,728,772	إجمالي الإيرادات
30	30	30	30	30	عدد ايام رمضان
245	245	245	245	245	معدل الايجار اليومي في رمضان
632,100	632,100	632,100	632,100	632,100	الايرادات في ايام رمضان 30
4,052	3,859	3,675	3,500	3,500	سعر الحاج
410	410	410	410	410	عدد الحاج
1,661,192	1,582,088	1,506,750	1,435,000	1,435,000	إجمالي قيمة الحاج
5,515,522	5,267,935	5,132,720	4,850,448	4,795,872	إجمالي الإيرادات

حساب قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة :



					المصاريف التشغيلية
688,511	652,510	639,716	594,732	583,071	مصاريف قسم الغرف
156,980	148,772	145,855	135,599	132,940	مصاريف قسم المأكولات والمشروبات
9,915	9,396	9,212	8,564	8,396	مصاريف قسم الإيرادات الأخرى
855,406	810,679	794,783	738,896	724,407	إجمالي مصاريف الأقسام
					المصاريف العامة والادارية
165,466	158,038	153,982	145,513	143,876	المصاريف العامة والادارية
4,494,651	4,299,218	4,183,956	3,966,039	3,927,589	مجمل الربح التشغيلي
					الرسوم والأتعاب:
55,155	52,679	51,327	48,504	47,959	قيمة الرسوم الأساسية
22,473	21,496	20,920	19,830	19,638	قيمة اتعاب حسن الأداء
77,628	74,175	72,247	68,335	67,597	إجمالي الاتعاب والرسوم
					المصاريف الثابتة:
165,466	158,038	153,982	145,513	143,876	إجمالي المصاريف الثابتة
137,888	131,698	128,318	121,261	143,876	إجمالي قيمة مخصص الأصول الثابتة
303,354	289,736	282,300	266,775	287,752	إجمالي المصاريف الثابتة ومخصص الأصول الثابتة
4,113,669	3,935,307	3,829,409	3,630,930	3,572,240	صافي الدخل التشغيلي

حساب قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة :



				8.0%	معدل الرسملة
5	4	3	2	1	قائمة التدفقات النقدية
					التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
4,113,669	3,935,307	3,829,409	3,630,930	3,572,240	صافي الدخل التأجيري المتوقع لفندق
4,113,669	3,935,307	3,829,409	3,630,930	3,572,240	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
51,420,857					القيمة الاستردادية للعقار
55,534,525	3,935,307	3,829,409	3,630,930	3,572,240	صافي التدفق النقدي للعقار
10.33%	10.33%	10.33%	10.33%	10.33%	معدل الخصم
0.61	0.67	0.74	0.82	0.91	معامل الخصم
33,969,955	2,655,853	2,851,352	2,982,844	3,237,777	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
		45,697,783			القيمة السوقية لفندق
		45,697,000			القيمة السوقية لفندق بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة للوصول للقيمة السوقية فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
وفقا لتاريخ التقييم

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن
قيمة العقار مبلغ وقدره (45,697,000) فقط خمسة وأربعون مليوناً وستمئة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير

محمد بن عبد الله الحمد	الرئيس التنفيذي
أساسي زميل	فئة العضوية
1210000414	رقم العضوية
فرع العقار	فرع التقييم المرخص له

تقدير
Taqdeer 

س . ت . 1010468253



المشاركون في اعداد هذا التقرير

اسم العضو	عبدالعزيز خالد الخالد	اسم العضو	نادر صالح الخليفة	اسم العضو	عبد الله بن سعيد آل سلمان
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية	أساسي زميل
رقم العضوية	1210001685	رقم العضوية	1220000100	رقم العضوية	1210000113
الدور	معاينة العقار	الدور	إعداد التقرير	الدور	مراجعة التقرير
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	حمد بن عبد الله ناصر الحمد	رقم الترخيص	1210000414
صفته	الرئيس التنفيذي	الفرع المرخص فيه	العقار
فئة العضوية (تقييم)	اساسي زميل	رقم العضوية	1210000414
فئة العضوية (RICS)	MRICS	رقم العضوية	0874452
تاريخ اصدار التقرير	2023/06/30 م	التوقيع	

تقدير
Taqdeer

س.ت. 1010468253

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
وزارة العدل

الرقم: ٥٧٠١٨٠١٣٧٩٢
 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 بكدي 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) سبعةمائة و خمسون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٤٧٩-٠٠٠٠٠٠١١٠١١ 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. ضماناً لوفائه بـ / مبلغ خمسة وعشرون مليون و أربعمائة واثنتان وسبعون ألف وستان وثلاثة وسبعون ريال

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

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ .
 وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

أحمد بن عبدالله بن عطية العراقي

مستندة لتفويض بصحيفة - ٣١٢١٨٨
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
 نموذج رقم (١١١-٢٠٠٠) من صفحة ١

صورة من رخصة البناء:

أصل
رقم الطلب الإلكتروني: 3319500822
رقم الرخصة: 332010300025
تاريخ الرخصة: 0/01/11/33
صلاحيتها: ثلاث سنوات

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

إضافة ادوار/مساحة

رقم البطاقة الشخصية: 1021139876
رقم السكن: 742/180/5
تاريخه: 1433/01/03

رقم القطعة: 00016
رقم السجل العقاري: 10021/33

تاريخها: 1421/02/11
تاريخه: 1412/09/12
تاريخه: 1423/03/01

مصدرها: الرياض
رقم المخطط التنظيمي: 673

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

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
البدروم	4	1408.44	بدروم	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	516.63	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		

التصان
إسم الشارع:
التوقيع: 1/7/52
محيطاً بـ 60.00 واط مساحه الأرض: 750 نوع البناء: سكني
كثافة مخلفات الجيلي المطلوب تسليمها للعميل بالرقم: 32.6424

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 والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع لأنام www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها.

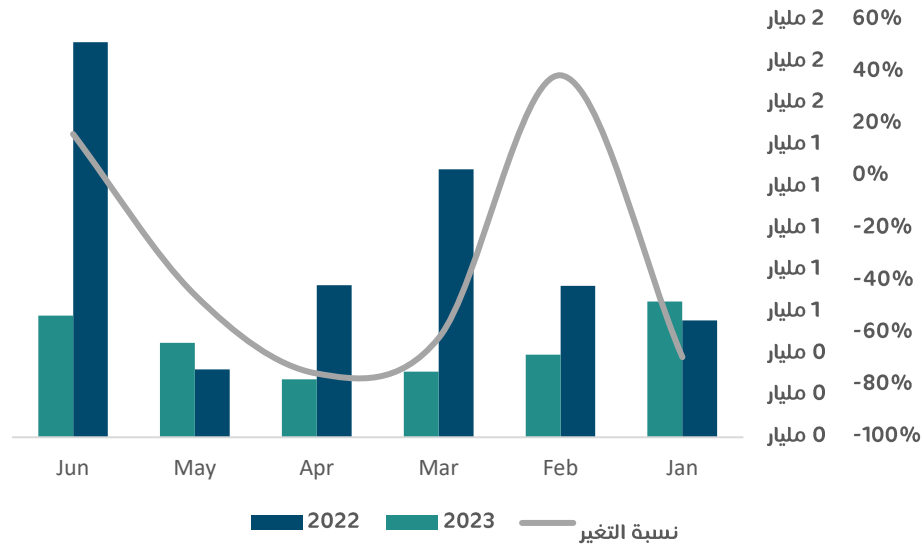
مؤشرات وزارة العدل العقارية لمدينة مكة المكرمة

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م - 2023 م في مدينة مكة المكرمة.

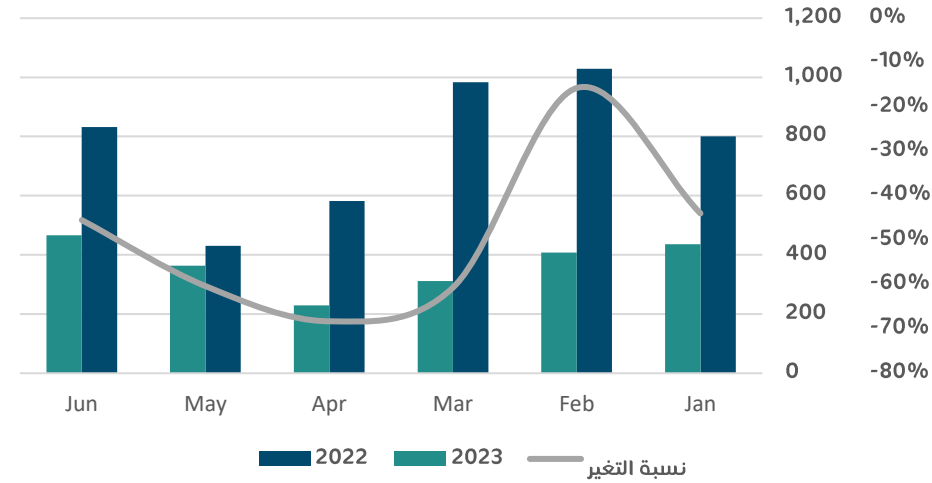
نسبة التغير	مساحة الصفقات		نسبة التغير	قيمة الصفقات		نسبة التغير	عدد الصفقات		الشهر
	2023	2022		2023	2022		2023	2022	
66%	772,277	465,181	16%	651,933,847	559,902,088	-46%	436	800	Jan
590%	4,323,995	627,081	-45%	396,865,835	726,208,933	-60%	408	1,029	Feb
-89%	195,126	1,727,892	-76%	314,951,018	1,286,164,964	-68%	312	983	Mar
-54%	195,358	429,290	-62%	277,931,828	729,197,924	-61%	229	582	Apr
-34%	201,685	306,507	39%	453,449,866	326,277,403	-16%	363	431	May
-40%	346,162	577,522	-69%	583,413,830	1,895,362,359	-44%	466	832	Jun
46%	6,034,603	4,133,473	-52%	2,678,546,224	5,523,113,671	-52%	2,214	4,657	Total

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م - 2023 م في مدينة مكة المكرمة.

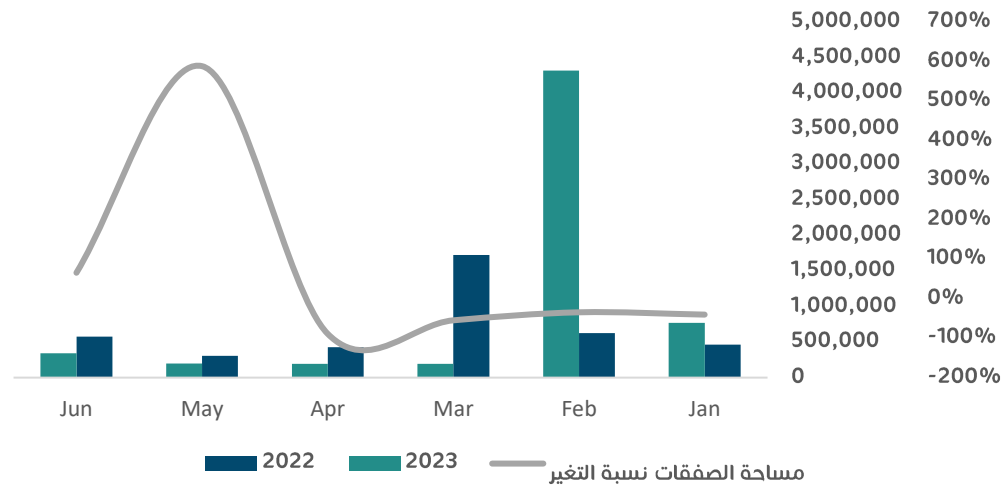
قيمة الصفقات



عدد الصفقات



مساحة الصفقات





920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



taqdeersa

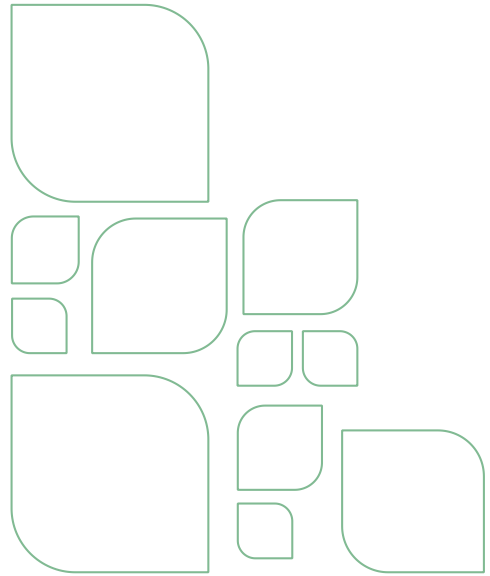


تقرير تقييم فندق درنف أجياد الواقع بحي ريع
بخش بمدينة مكة المكرمة
ل/ميفك كابيتال

ميفك
كابيتال | MEFIC
CAPITAL

رقم التقرير : R230060104

التاريخ : 2023/06/30 م



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

السادة / ميفك كابيتال

المحترمين

بناء على طلبكم بتقييم أرض مقام عليها فندق بمدينة مكة المكرمة حي ريع بخش وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2022) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. وقد تم التوصل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (94,440,000) فقط أربعة وتسعون مليوناً وأربعمائة وأربعون ألف ريال سعودي لا
غير

محمد بن عبد الله الحمد	الرئيس التنفيذي
أساسي زميل	فئة العضوية
1210000414	رقم العضوية
فرع العقار	فرع التقييم المرخص له

تقدير
Taqdeer 
س . ت . 1010468253

يقدم المخلص التنفيذي رأي فريق التقييم في قيمة العقار، حيث نؤكد لكم قيامنا بالعمل المهني المطلوب والكافي نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة للمهمة. كما أن مزيداً من المعلومات التفصيلية سترد لاحقاً في هذا التقرير.

البيانات	التوصيف
ميفك كابيتال	المستفيد من التقييم
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	مستخدم التقرير
لفندق درنف اجياد بحي ريع بخش بمدينة مكة المكرمة	العقار موضوع التقييم
مكة المكرمة - حي ريع بخش	عنوان العقار
420110008755-320114009789	رقم الصك
1440/01/15 هـ - 1440/02/08 هـ	تاريخ الصك
32-31	رقم القطعة
1/8/18	رقم المخطط
-	رقم البلك
ملكية مقيدة (صك تملك عقار مرهون)	نوع الملكية
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	المالك
مكة المكرمة	كتابة العدل
سكني	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1448/04/29 هـ - 2026/10/10 م
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور للمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	فندق درنق كدي بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة بمساحة أرض 750 م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية سارية من 31/ يناير /2022 م)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الأعلى والأفضل
تاريخ المعاينة	2023/06/17 م
تاريخ اصدار التقرير	2023/07/20 م
تاريخ التقرير	2023/06/30 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها
عملية التقييم	هي اجراء او عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محددة وفي تاريخ محدد وفقا لمعايير التقييم الدولية

نطاق العمل	الايضاح
نوع التقرير الذي تم اعداده	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد تقرير شامل يحتوي على جميع تفاصيل عملية التقييم. يشمل التقرير شرحاً مفصلاً لجميع الخطوات التي تمت في عملية التقييم، بما في ذلك جمع البيانات والمعلومات، وتحليلها، والحسابات المستخدمة، وأساليب التقييم المعتمدة، والتوصيات النهائية.
قيود استخدام التقرير	<ul style="list-style-type: none"> يتم إعداد هذا التقرير لغرض العميل المحدد فقط، ولا يجوز استخدامه لأي غرض آخر. يحظر بشكل صريح توزيع أو نشر التقرير بأكمله أو أي جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المقيم. يجب أن يتم التعامل مع هذا التقرير بسرية تامة وعدم الكشف عن محتواه أو مشاركته مع أي طرف آخر دون إذن خطي من المقيم. يلتزم المستلم بتوجيه أي أطراف معنية أخرى تحتاج إلى الوصول إلى المعلومات المتضمنة في التقرير بالحصول على موافقة خطية من المقيم. يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية، وشركة السعودية (تداول).
المعايير المتبعة	<ul style="list-style-type: none"> تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تم الالتزام بالمعايير الدولية للتقييم العقاري المعتمدة، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVS)، والتي تعود للعام 2022 م. تم تطبيق أفضل الممارسات المهنية والأخلاقية في جميع جوانب عملية التقييم لضمان الدقة والموثوقية والشفافية في التقرير النهائي.
التضارب في المصالح	<ul style="list-style-type: none"> نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقارات ولا يوجد تضارب في المصالح المحتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو المستقبل. توضيح سياسة الشركة والإجراءات التي تتبعها لضمان عدم وجود تضارب في المصالح. توضيح أن جميع أعضاء فريق التقييم يلتزمون بمعايير النزاهة والمهنية ويحافظون على سرية المعلومات المتعلقة بالتقييم.
حدود المسؤولية والاستقلالية	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم. فريق العمل المسؤول عن إعداد التقرير يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة. أعضاء الفريق حاصلون على شهادات أكاديمية عليا ولديهم خبرة واسعة في مجال التقييم العقاري. نحن نستخدم أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية لضمان تقديم تقييم موضوعي وحيادي. نلتزم بالمعايير الدولية المعترف بها والقواعد والأخلاقيات المهنية المتعلقة بمهنة التقييم. ليس لدينا أي علاقة مادية أو تدخل مع العقار الموضوع للتقييم أو مع الطرف المكلف بالتقييم. نحافظ على استقلاليتنا ونتجنب أي تدخل أو تأثير يمكن أن يؤثر على حيادية التقييم.

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم إجراء مسح ميداني شامل لمنطقة العقار المعني بالتقييم وللعقارات المشابهة له، حيث تم جمع البيانات المتعلقة بالموقع والملكية والمواصفات الفنية والمعمارية وأي عناصر أخرى ذات الصلة. ■ تم تحليل البيانات المجمعة والتحقق من صحتها واكتمالها لضمان دقة النتائج التي سيتم تضمينها في التقرير. ■ تمت معاينة العقار بشكل بصري من الخارج والداخل، وتم توثيق حالة العقار وتقييم جودة التشطيبات والمعدات الموجودة فيه. ■ تم الاطلاع على المنطقة المحيطة بالحي الذي يقع فيه العقار، وتم تحليل عوامل البيئة والبنية التحتية والخدمات المتاحة وأي تأثير قد يكون لها على قيمة العقار وجاذبيته. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ قام فريق العمل التابع لنا بإجراء بحث ميداني للتحقق من صحة بعض المعلومات السوقية المتعلقة بتقييم العقار. ■ تم استخدام مصادر متنوعة خلال عملية البحث الميداني للحصول على معلومات دقيقة ومحدثة، بما في ذلك: ■ إعداد مسح ميداني من قبل فريق العمل لدينا لتقييم المنطقة المحيطة. ■ معاينة الموقع بواسطة فريق العمل للاطلاع على حالة العقار وملاءمته. ■ الاستناد إلى مؤشرات وزارة العدل المتعلقة بالعقارات والمؤشرات العقارية الأخرى. ■ الاستفادة من قاعدة البيانات التاريخية المتوفرة لدينا المتعلقة بالعقارات المشابهة للعقار المعني بالتقييم. ■ الحصول على رأي خبراء العقارات ومكاتب العقارات ذوي الخبرة في المنطقة المعنية. 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات التي اعتمد عليها فريق العمل</p>

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<p>■ وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معناد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.</p> <p>■ لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .</p> <p>■ أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك .</p> <p>■ تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق حسب الصك المرسل من قبل العميل .</p> <p>■ تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء.</p> <p>■ تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية في بمدينة مكة المكرمة</p> <p>■ المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.</p> <p>■ لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.</p> <p>■ أن هذا الموضوع هو تقرير تقييم وليس مسحا انشائيا / مسحا للمبنى , وبالتالي فان مسح المبنى والمسح الانشائي خارجان عن نطاق التكلفة موضوع هذا التقرير . ونحن لم نقوم بأجراء أي مسح انشائي , كما أننا لم نختبر أي من الخدمات ولم نفحص أي من التركيبات او أي أجزاء من الانشاءات سواء كانت مغطاة او مكشوفة او لا يمكن الوصول إليها , وبالتالي من المفترض ان تكون تلك الأجزاء سليمة وفي حالة تشغيلية جيدة كما من المفترض ان تكون الخدمات في حالة تشغيلية سليمة</p>	<p>الإفتراضات المهمة والافتراضات الخاصة</p>



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة مكة المكرمة - حي ربيع بخش.

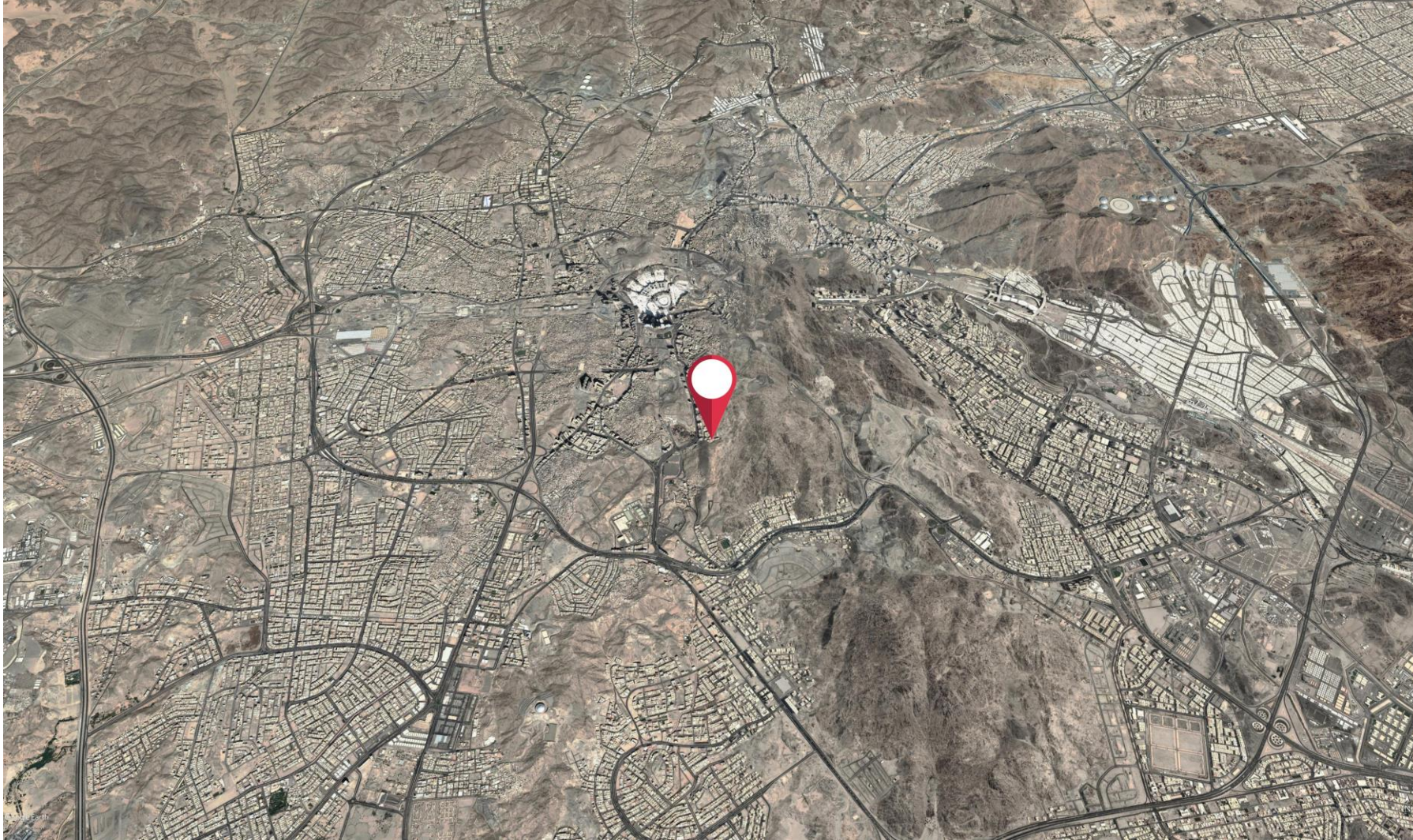


الإحداثيات الجغرافية

N 21.400707

E 39.832973

موقع العقار على مستوى المدينة :



ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في منطقة ريع بخش في مكة المكرمة وتعتبر منطقة في تطور مستمر وذلك بسبب حركة المعتمرين والحجاج , ويثري الموقع قربه من عدة محاور رئيسية		أهمية المنطقة	نظرة على المنطقة
يقع العقار ضمن منطقة نمو مستقبلي لمدينة مكة المكرمة كما يوجد العديد من الأراضي التجارية المحيطة بالموقع ويمكن ان تطور الى مخططات سكنية وتجارية بالمستقبل وهذا بالإضافة الى المشاريع المستقبلية الحيوية والعملاقة التي ستشهدها المنطقة		الرؤية المستقبلية	
تعتبر ارض العقار قيد الدراسة مستوية وذات طبوغرافية متميزة مما يساعد في عملية التطوير		ارض جبلية	تضاريس الأرض
		ارض غير مستوية	
		ارض منخفضة	
	√	ارض مستوية	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة		صناعي	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بشري في المنطقة		بشري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة		ضوضائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بصري في المنطقة		بصري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث هوائي في المنطقة		هوائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث نفايات في المنطقة		نفايات	

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير	عنصر التأثير
	√	الشمال الجنوب الشرق الغرب	الموقع من مدينة مكة
يسهل الوصول للموقع بواسطة طريق الدائري الثاني	√	طريق الدائري الثاني	سهولة الوصول
يسهل الوصول للموقع عن طريق الدائري الثالث حيث يبعد عنه مسافة تقدر ب 3 كم	√	طريق الدائري الثالث	
يسهل الوصول للموقع بواسطة طريق اجياد ويتميز الموقع بالقرب منه	√	طريق اجياد	
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية	√	صرف صحي	شبكات البنية التحتية
	√	تصريف مياه امطار	
	√	هاتف	
	√	مياه	
	√	كهرباء	
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية		اللوحات الارشادية	الخدمات البلدية
		التشجير	
		الانارة	
		الرصيف	
		المسفلتة	
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق		الخدمات الحكومية	المرافق العامة
		الجامعات	
		المراكز التجارية	
		المستشفيات	
		الحدائق والملاعب	
		المدارس	
		المساجد	

خصائص الصك:

بالاستناد على نسخة من صك الملكية المرسل من قبل العميل (طالب التقييم) تتلخص خصائص صك الملكية فيما يلي (مرفق نسخة من الصك في الملحق) :

رقم الصك	420110008755-320114009789
تاريخ الصك	1440/01/15 هـ - 1440/02/08 هـ
رقم القطعة	32-31
رقم المخطط	1/8/2018
كتابة العدل	كتابة العدل الاولى مكة المكرمة
الحي	مخطط البدر بكدي
المدينة	مكة المكرمة
نوع الملكية	ملكية مقيدة (صك تملك عقار مرهون)
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري
كتابة العدل	مكة المكرمة
إستخدام الأرض - نظام البناء	سكني تجاري مكتبي

الحدود والأطوال

الحد	الطول	الإتجاه
شارع عرض 15 م	بطول 25 م	شمالا
مواقف سيارات عرض 13 م	بطول 25 م	جنوبا
جار	بطول 30 م	شرقا
جار	بطول 30 م	غربا

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الارضي في مدينة مكة المكرمة



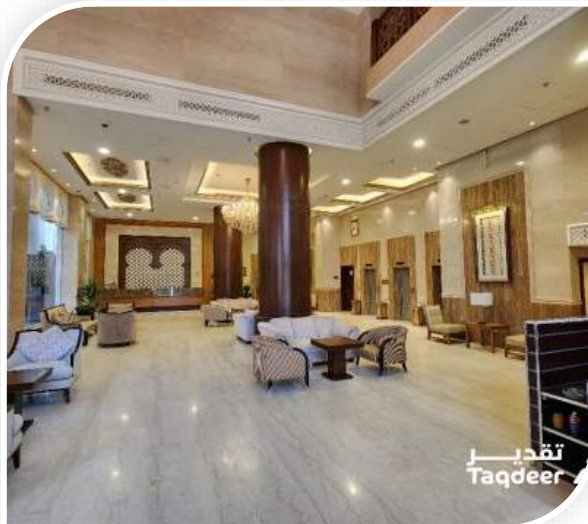
مكونات المبنى حسب رخصة البناء (مرفق نسخة من رخصة البناء في الملحق) :

العقار عبارة عن فندقين مصنع 4 نجوم يقع بحي أجياذ - ريع بخش ويبعد عن الحرم مسافة 2.5 كلم
كل فندق يتكون من دور بدروم ودور استقبال ودور ارضي و4 ادوار متكررة ودور مبينات، عدد الغرف للفندق الاول 113 غرفة والفندق الثاني 101 غرفة
بأجمالي عدد غرف 214 غرفة

9,123.43	المساحة للمبنى / م ²
3 سنة تقريبا	عمر البناء
332010300025	رقم الرخصة
-	تاريخ الرخصة
-	تاريخ الإنتهاء
بناء عمارة سكنية	نوع الرخصة

المكونات	المساحة	الاستخدام
الارض	1,780.96	سكني تجاري مكتبي
قبو	1,165.61	بدروم
دور التسوية	1,097.04	استقبال
الدور الارضي	1,136.02	سكني
الادوار المتكررة	5,225.49	استقبال
مبينات	499.27	خدمات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز سكني
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓





مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع الفندق بالجهة الجنوبية من المنطقة المركزية والتي تتميز بالحجاج والمعتمرين طوال العام. كما ساهم الإعلان عن مشروع أبراج كدي في نهضة المنطقة القريبة من العقار محل التقييم
- يبعد الفندق مسافة 200 م على طريق الاجياد المؤدي إلى بوابة اجياد في الحرم ويبعد مسافة 2.4 كم عن الحرم
- ازدهرت المنطقة بالتشييد والعمران خلال الفترة الماضية بعد الإعلان عن زيادة في اعداد الحجاج والمعتمرين خلال السنوات القادمة مما يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

المخاطر العامة

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغييرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها . قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته.

مخاطر عدم الأشغال

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

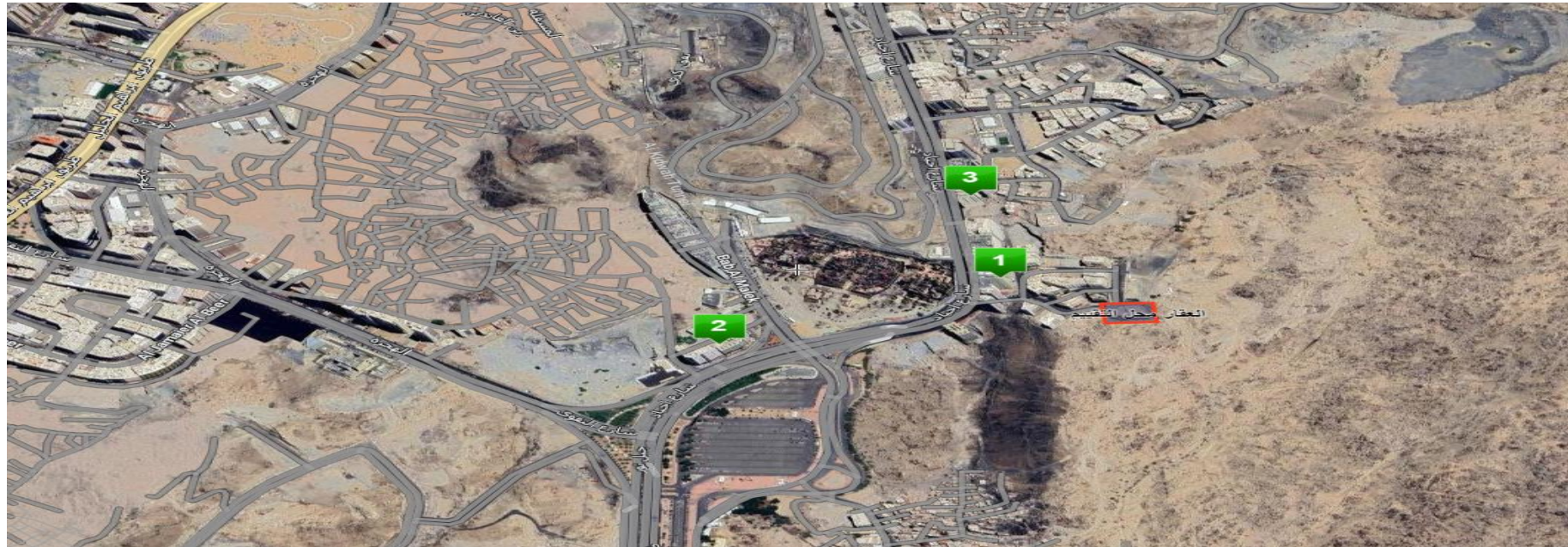
التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
-	طريقة التدفقات النقدية المخصومة طريقة اساسية	طريقة المقارنة لحساب معدل الايجار اليومي للغرف	طرق التقييم المستخدمة
-	التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلا منتظما.	لتحديد معدل الايجار اليومي	أسباب الإستخدام

جمع وتحليل البيانات :

تحديد عينة مختارة من المقارنات الغرف:

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار التاجيرية للغرف المشابهة التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير و والغرف المختارة هي:

في الأيام العادية		
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1
160	175	200
غرفة ديوكس توأم	غرفة ديوكس توأم	غرفة ديوكس توأم
جيد	جيد	جيد
سهلة	سهلة	سهلة
	178	
		عناصر المقارنة
		الايجار اليومي للغرفة
		نوع الغرفة
		موقع العقار
		سهولة الوصول
		متوسط الايجار اليومي



- تم عمل التسويات اللازمة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة حسب السوق وذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة والمناطق الاخرى والتي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية .

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.40%	معدل التضخم
2.00%	معدل مخاطر السوق
1.7%	علاوة المخاطر الخاصة
10.03%	معدل الخصم
3%	معدل النمو
7.5%	معدل الرسملة

في الأيام العادية			
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عناصر المقارنة
160	175	200	الايجار اليومي للغرفة
غرفة ديلاكس توأم	غرفة ديلاكس توأم	غرفة ديلاكس توأم	نوع الغرفة
جيد	جيد	جيد	موقع العقار
سهلة	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
	178		متوسط الايجار اليومي

في الأيام رمضان			
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عناصر المقارنة
220	200	250	الايجار اليومي للغرفة
غرفة ديلاكس توأم	غرفة ديلاكس توأم	غرفة ديلاكس توأم	نوع الغرفة
جيد	جيد	جيد	موقع العقار
سهلة	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
	223		متوسط الايجار اليومي

حساب قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة :



2027	2026	2025	2024	2023	السنة
214	214	214	214	214	عدد الغرف
305	305	305	305	305	عدد أيام التشغيل
65,270	65,270	65,270	65,270	65,270	عدد الليالي المتوفرة للغرف طوال السنة
60%	58%	58%	55%	55%	نسبة الإشغال المتوقعة
39,162	37,857	37,857	35,899	35,899	عدد الليالي المشغولة خلال السنة المتوقعة
189	186	182	178	178	معدل الياجار اليومي
2%	2%	2%	0%	0%	نسبة النمو في معدل الياجار اليومي
114	108	106	98	98	متوسط معدل الياجار اليومي وفقا لنسب الأسيان
الإيرادات					
7,411,360	7,023,838	6,886,116	6,401,899	6,401,899	إيرادات الغرف
1,111,704	1,053,576	1,032,917	960,285	960,285	إجمالي قيمة إيرادات المأكولات والمشروبات
185,284	175,596	172,153	160,047	160,047	إيرادات أخرى
8,708,348	8,253,009	8,091,186	7,522,232	7,522,232	إجمالي الإيرادات
30	30	30	30	30	عدد ايام رمضان
223	223	223	223	223	معدل الياجار اليومي في رمضان
1,433,800	1,433,800	1,433,800	1,433,800	1,433,800	الإيرادات في ايام رمضان 30
3,704	3,528	3,360	3,200	3,200	سعر الحاج
1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	عدد الحاج
3,741,444	3,563,280	3,393,600	3,232,000	3,232,000	إجمالي قيمة الحاج
13,883,592	13,250,089	12,918,586	12,188,032	12,188,032	إجمالي الإيرادات

حساب قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة :



					المصاريف التشغيلية
2,075,181	1,966,675	1,928,112	1,792,532	1,792,532	مصاريف قسم الغرف
722,608	684,824	671,396	624,185	624,185	مصاريف قسم المأكولات والمشروبات
40,762	38,631	37,874	35,210	35,210	مصاريف قسم الإيرادات الأخرى
2,838,551	2,690,130	2,637,382	2,451,927	2,451,927	إجمالي مصاريف الأقسام
					المصاريف العامة والادارية
1,388,359	1,325,009	1,291,859	1,218,803	1,218,803	المصاريف العامة والادارية
9,656,682	9,234,951	8,989,345	8,517,301	8,517,301	مجموع الربح التشغيلي
					الرسوم والأتعاب:
416,508	397,503	387,558	365,641	365,641	قيمة الرسوم الأساسية
48,283	46,175	44,947	42,587	42,587	قيمة اتعاب حسن الأداء
464,791	443,677	432,504	408,227	408,227	إجمالي الاتعاب والرسوم
					المصاريف الثابتة:
694,180	662,504	387,558	365,641	121,880	إجمالي المصاريف الثابتة
555,344	530,004	516,743	487,521	487,521	إجمالي قيمة مخصص الأصول الثابتة
1,249,523	1,192,508	904,301	853,162	609,402	إجمالي المصاريف الثابتة ومخصص الأصول الثابتة
7,942,367	7,598,765	7,652,540	7,255,911	7,499,672	صافي الدخل التشغيلي

حساب قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة :



				7.5%	معدل الرسملة
5	4	3	2	1	قائمة التدفقات النقدية
					التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
7,942,367	7,598,765	7,652,540	7,255,911	7,499,672	صافي الدخل التأجيلي المتوقع لفندق
7,942,367	7,598,765	7,652,540	7,255,911	7,499,672	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
105,898,233					القيمة الاستردادية للعقار
113,840,600	7,598,765	7,652,540	7,255,911	7,499,672	صافي التدفق النقدي للعقار
10%	10%	10%	10%	10%	معدل الخصم
0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	معامل الخصم
70,686,056	5,190,059	5,749,466	5,996,621	6,817,884	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
		94,440,086			القيمة السوقية لفندق
		94,440,000			القيمة السوقية لفندق بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصصة للوصول للقيمة السوقية فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م وفقا لتاريخ التقييم

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن قيمة العقار مبلغ وقدره (94,440,000) فقط أربعة وتسعون مليوناً وأربعمائة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

حمد بن عبد الله الحمد	الرئيس التنفيذي
أساسي زميل	فئة العضوية
1210000414	رقم العضوية
فرع العقار	فرع التقييم المرخص له



تقدير
Taqdeer



س . ت . 1010468253

المشاركون في اعداد هذا التقرير

اسم العضو	اسم العضو	عبدالعزيز خالد الخالد	اسم العضو	نادر صالح الخليفة	اسم العضو	عبد الله بن سعيد آل سلمان
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية	أساسي زميل	أساسي زميل
رقم العضوية	1210001685	رقم العضوية	1220000100	رقم العضوية	1210000113	1210000113
الدور	معاينة العقار	الدور	إعداد التقرير	الدور	مراجعة التقرير	مراجعة التقرير
التوقيع		التوقيع		التوقيع		

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	اسم العضو	رقم الترخيص	رقم الترخيص	1210000414
صفته	الرئيس التنفيذي	الفرع المرخص فيه	العقار	العقار
فئة العضوية (تقييم)	اساسي زميل	رقم العضوية	1210000414	1210000414
فئة العضوية (RICS)	MRICS	رقم العضوية	0874452	0874452
تاريخ اصدار التقرير	2023/06/30 م	التوقيع		

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

صورة من الصك:

بسم الله الرحمن الرحيم
 المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 كتابته العدل الأولى بمكة المكرمة
 [٢٧٧]

الرقم : ٤٢٠١١٠٠٠٧٧٥٥
 التاريخ : ١٤٤٠ / ٢ / ٨ هـ

صك تملك عقار

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

فقدني أنا هشام بن احمد بن محمد المسفر الزهراني كتابت العدل بكتابة العدل الأولى بمكة المكرمة ،
 فإن قطعة الارض رقم ٣٢ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في حي ربيع بخش 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 إثنتين و ثمانون سنتمتر مربعاً فقط بموجب خطاب بنك الرياض
 والمقيد لدينا برقم ٤٠٣٣٢٤٦ في ٢٩/١/١٤٤٠ هـ.

والمهونة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠١١٠٠٠٧٧٥٥ في ١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ أصبحت معلوكة لـ / شركة امار للتطوير
 والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ١٤٤٠ / ٩ / ٢٢ هـ خالية من الرهن .
 وعليه جرى التصديق تحريراً في ٨ / ٢ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
 كاتب العدل
 هشام بن احمد بن محمد المسفر الزهراني

هذا المستند وحدة متكاملة ، وشيخ أو تكلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
 ملاحظة: نسخة ١ من
 نموذج رقم (١٢-٢٣-١)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٣٣٨٦١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

بسم الله الرحمن الرحيم
 المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 كتابته العدل الأولى بمكة المكرمة

الرقم : ٣٢٠١١٠٠٠٧٧٥٥
 التاريخ : ١٤٤٠ / ٢ / ٨ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٣١ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في حي ربيع بخش باحياد بمدينة مكة المكرمة .
 وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٣,٦١) ثلاثة و عشرون 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 ١٤٤٠ / ٩ / ٢٢ هـ .
 بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٩ في ١ / ٩ / ١٤٤٠ هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح
 / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمناً لوفائه بـ / ثمانية وعشرون مليون ومائة
 وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال
 وبإحالة عدم السداد فلقمرتهن بيع المقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع
 فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً
 وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ .
 و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
 كاتب العدل
 عبدالرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه
 نموذج رقم (١٢-٢٣-١) من
 نسخة ١ من

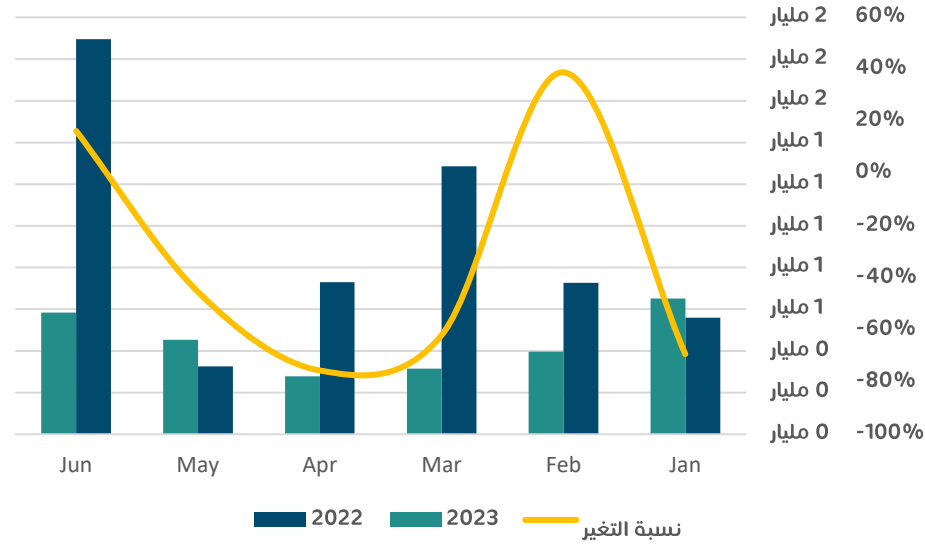
مؤشرات وزارة العدل العقارية لمدينة مكة المكرمة

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م-2023 م في مدينة مكة المكرمة.

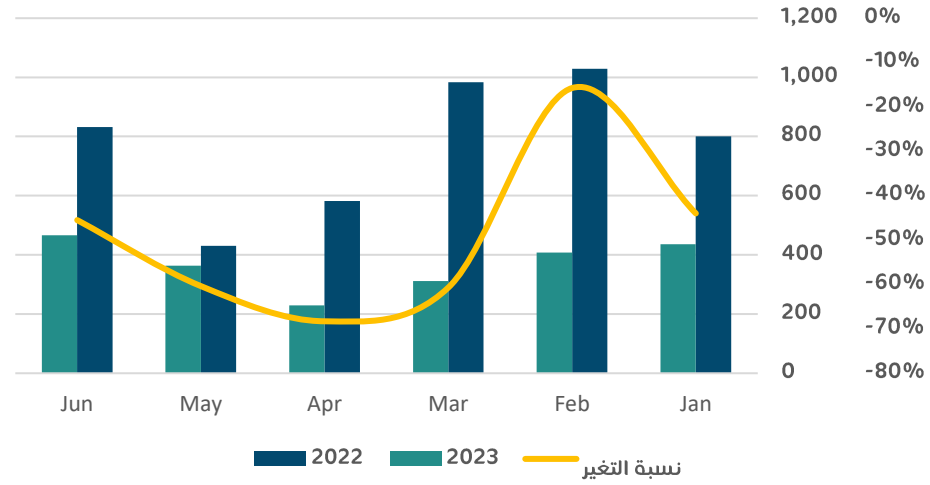
مساحة الصفقات			قيمة الصفقات			عدد الصفقات			الشهر
نسبة التغير	2023	2022	نسبة التغير	2023	2022	نسبة التغير	2023	2022	
66%	772,277	465,181	16%	651,933,847	559,902,088	-46%	436	800	Jan
590%	4,323,995	627,081	-45%	396,865,835	726,208,933	-60%	408	1,029	Feb
-89%	195,126	1,727,892	-76%	314,951,018	1,286,164,964	-68%	312	983	Mar
-54%	195,358	429,290	-62%	277,931,828	729,197,924	-61%	229	582	Apr
-34%	201,685	306,507	39%	453,449,866	326,277,403	-16%	363	431	May
-40%	346,162	577,522	-69%	583,413,830	1,895,362,359	-44%	466	832	Jun
46%	6,034,603	4,133,473	-52%	2,678,546,224	5,523,113,671	-52%	2,214	4,657	Total

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م-2023 م في مدينة مكة المكرمة.

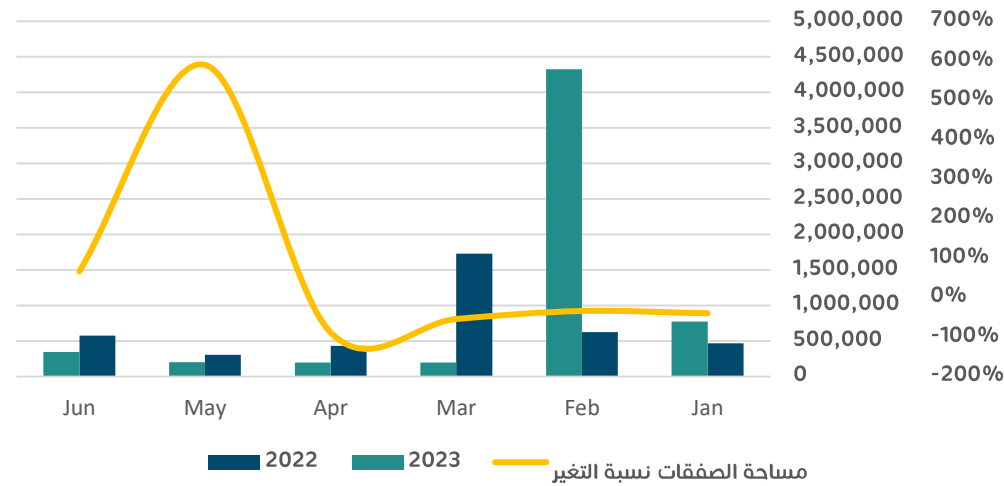
قيمة الصفقات



عدد الصفقات



مساحة الصفقات





920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



taqdeersa

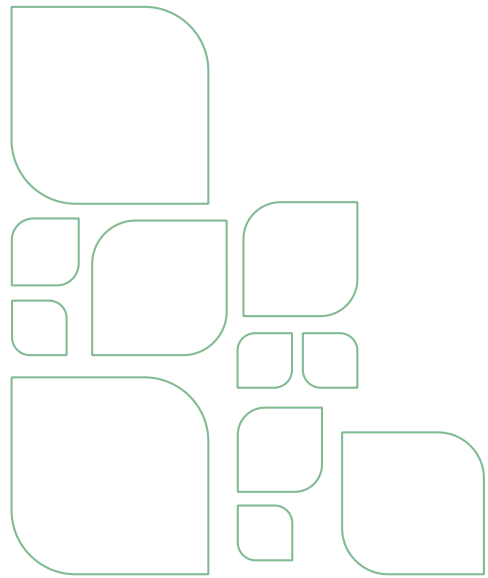


تقرير تقييم مبنى تجاري إداري (تهامة) الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة لـ/ميفك كابيتال

ميفك
كابيتال | MEFIC
CAPITAL

رقم التقرير : R230060103

التاريخ : 2023/06/30 م



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

المحترمين

السادة / ميفك كابيتال

بناء على طلبكم بتقييم أرض مقام عليها معارض ومكاتب بمدينة جدة حي الحمراء وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2022) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. وقد تم التوصل إلى القيمة السوقية باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية.

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (36,471,000) فقط ستة وثلاثون مليوناً وأربعمائة وواحد وسبعون ألف ريال سعودي
لا غير

محمد بن عبد الله الحمد	الرئيس التنفيذي
أساسي زميل	فئة العضوية
1210000414	رقم العضوية
فرع العقار	فرع التقييم المرخص له

تقدير
Taqdeer 
س . ت . 1010468253

يقدم الملخص التنفيذي رأي فريق التقييم في قيمة العقار، حيث نؤكد لكم قيامنا بالعمل المهني المطلوب والكافي نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة للمهمة. كما أن مزيداً من المعلومات التفصيلية سترد لاحقاً في هذا التقرير.

البيانات	التوصيف
ميفك كابيتال	المستفيد من التقييم
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	مستخدم التقرير
مبنى تهامة الكائن على قطعه الارض رقم 4 بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة أرض 2,500م	العقار موضوع التقييم
جده - حي الحمراء	عنوان العقار
320224010550	رقم الصك
1440/1/16 هـ	تاريخ الصك
4	رقم القطعة
بدون	رقم المخطط
-	رقم البلك
ملكية مقيدة (صك تملك عقار مرهون)	نوع الملكية
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	المالك
الرياض	كتابة العدل
سكني تجاري مكثبي	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1448/04/29 هـ - 2026/10/10 م
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	مبنى تهامة الكائن على قطعه الارض رقم 4 بحي الحمراء بمدينة جده بمساحة أرض 2,500م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الأعلى والأفضل
تاريخ المعاينة	2023/06/15 م
تاريخ اصدار التقرير	2023/07/20 م
تاريخ التقرير	2023/06/30 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها

نطاق العمل	الايضاح
نوع التقرير الذي تم اعداده	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد تقرير شامل يحتوي على جميع تفاصيل عملية التقييم. يشمل التقرير شرحاً مفصلاً لجميع الخطوات التي تمت في عملية التقييم، بما في ذلك جمع البيانات والمعلومات، وتحليلها، والحسابات المستخدمة، وأساليب التقييم المعتمدة، والتوصيات النهائية.
قيود استخدام التقرير	<ul style="list-style-type: none"> يتم إعداد هذا التقرير لغرض العميل المحدد فقط، ولا يجوز استخدامه لأي غرض آخر. يحظر بشكل صريح توزيع أو نشر التقرير بأكمله أو أي جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المقيم. يجب أن يتم التعامل مع هذا التقرير بسرية تامة وعدم الكشف عن محتواه أو مشاركته مع أي طرف آخر دون إذن خطي من المقيم. يلتزم المستلم بتوجيه أي أطراف معنية أخرى تحتاج إلى الوصول إلى المعلومات المتضمنة في التقرير بالحصول على موافقة خطية من المقيم. يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية، وشركة السعودية (تداول).
المعايير المتبعة	<ul style="list-style-type: none"> تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تم الالتزام بالمعايير الدولية للتقييم العقاري المعتمدة، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVS)، والتي تعود للعام 2022 م. تم تطبيق أفضل الممارسات المهنية والأخلاقية في جميع جوانب عملية التقييم لضمان الدقة والموثوقية والشفافية في التقرير النهائي.
التضارب في المصالح	<ul style="list-style-type: none"> نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقارات ولا يوجد تضارب في المصالح المحتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو المستقبل. توضيح سياسة الشركة والإجراءات التي تتبعها لضمان عدم وجود تضارب في المصالح. توضيح أن جميع أعضاء فريق التقييم يلتزمون بمعايير النزاهة والمهنية ويحافظون على سرية المعلومات المتعلقة بالتقييم.
حدود المسؤولية والاستقلالية	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم. فريق العمل المسؤول عن إعداد التقرير يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة. أعضاء الفريق حاصلون على شهادات أكاديمية عليا ولديهم خبرة واسعة في مجال التقييم العقاري. نحن نستخدم أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية لضمان تقديم تقييم موضوعي وحيادي. نلتزم بالمعايير الدولية المعترف بها والقواعد والأخلاقيات المهنية المتعلقة بمهنة التقييم. ليس لدينا أي علاقة مادية أو تدخل مع العقار الموضوع للتقييم أو مع الطرف المكلف بالتقييم. نحافظ على استقلاليتنا ونتجنب أي تدخل أو تأثير يمكن أن يؤثر على حيادية التقييم.

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم إجراء مسح ميداني شامل لمنطقة العقار المعني بالتقييم وللعقارات المشابهة له، حيث تم جمع البيانات المتعلقة بالموقع والملكية والمواصفات الفنية والمعمارية وأي عناصر أخرى ذات الصلة. ■ تم تحليل البيانات المجمعة والتحقق من صحتها واكتمالها لضمان دقة النتائج التي سيتم تضمينها في التقرير. ■ تمت معاينة العقار بشكل بصري من الخارج والداخل، وتم توثيق حالة العقار وتقييم جودة التشطيبات والمعدات الموجودة فيه. ■ تم الاطلاع على المنطقة المحيطة بالحي الذي يقع فيه العقار، وتم تحليل عوامل البيئة والبنية التحتية والخدمات المتاحة وأي تأثير قد يكون لها على قيمة العقار وجاذبيته. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ قام فريق العمل التابع لنا بإجراء بحث ميداني للتحقق من صحة بعض المعلومات السوقية المتعلقة بتقييم العقار. ■ تم استخدام مصادر متنوعة خلال عملية البحث الميداني للحصول على معلومات دقيقة ومحدثة، بما في ذلك: ■ إعداد مسح ميداني من قبل فريق العمل لدينا لتقييم المنطقة المحيطة. ■ معاينة الموقع بواسطة فريق العمل للاطلاع على حالة العقار وملاءمته. ■ الاستناد إلى مؤشرات وزارة العدل المتعلقة بالعقارات والمؤشرات العقارية الأخرى. ■ الاستفادة من قاعدة البيانات التاريخية المتوفرة لدينا المتعلقة بالعقارات المشابهة للعقار المعني بالتقييم. ■ الحصول على رأي خبراء العقارات ومكاتب العقارات ذوي الخبرة في المنطقة المعنية. 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات التي اعتمد عليها فريق العمل</p>

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .
- أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك .
- تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق حسب الصك المرسل من قبل العميل .
- تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء.
- تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الاراضي في بمدينة جده
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- أن هذا الموضوع هو تقرير تقييم وليس مسحا انشائيا / مسحا للمبنى , وبالتالي فان مسح المبنى والمسح الانشائي خارجان عن نطاق التكليف موضوع هذا التقرير . ونحن لم نقوم بأجراء أي مسح انشائي , كما أننا لم نخبر أي من الخدمات ولم نفحص أي من التركيبات او أي أجزاء من الانشاءات سواء كانت مغطاة او مكشوفة او لا يمكن الوصول إليها , وبالتالي من المفترض ان تكون تلك الأجزاء سليمة وفي حالة تشغيلية جيدة كما من المفترض ان تكون الخدمات في حالة تشغيلية سليمة

الإفتراضات المهمة
والافتراضات الخاصة



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة جدة - حي الحمراء.



الإحداثيات الجغرافية

N 21.517149

E 39.165449

موقع العقار على مستوى المدينة :



عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
نظرة على المنطقة	أهمية المنطقة		يقع حي الحمراء شمال العاصمة السياحية في مواجهة ساحل البحر الأحمر الذي يحده من الناحية الغربية. كما يحده من الناحية الشمالية طريق غرناطة ومن الناحية الشرقية طريق المدينة المنورة. كما يقع طريق فلسطين على حدوده الجنوبية. ويقع طريق الملك فهد بالقرب منه، ويتخلله من الداخل طريق الأندلس.
	الرؤية المستقبلية		يقع العقار ضمن منطقة نمو مستقبلي لمدينة جدّه كما يوجد العديد من الأراضي التجارية المحيطة بالموقع ويمكن ان تطور الى مخططات سكنية وتجارية بالمستقبل وهذا بالإضافة الى المشاريع المستقبلية الحيوية والعملاقة التي ستشهدها المنطقة
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	ارض جبلية	تعتبر ارض العقار قيد الدراسة مستوية وذات طبوغرافية متميزة مما يساعد في عملية التطوير
		ارض غير مستوية	
		ارض منخفضة	
		ارض مستوية	
	التلوث	صناعي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
		بشري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بشري في المنطقة
		ضوضائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
	بصري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بصري في المنطقة	
	هوائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث هوائي في المنطقة	
	نفايات	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث نفايات في المنطقة	

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير	عنصر التأثير
	√	الشمال	الموقع من مدينة الرياض
		الجنوب	
		الشرق	
		الغرب	
يسهل الوصول للموقع بواسطة طريق الكورنيش	√	طريق الكورنيش	سهولة الوصول
يسهل الوصول للموقع عن طريق فلسطين حيث يبعد عنه مسافة تقدر ب 2 كم	√	طريق فلسطين	
يسهل الوصول للموقع بواسط طريق الاندلس ويتميز الموقع بإطلالته عليه من الواجهة الشرقية	√	طريق الاندلس	
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية	√	صرف صحي	شبكات البنية التحتية
	√	تصريف مياه امطار	
	√	هاتف	
	√	مياه	
	√	كهرباء	
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية		اللوحات الارشادية	الخدمات البلدية
		التشجير	
		الانارة	
		الرصيف	
		المسفلتة	
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق		الخدمات الحكومية	المرافق العامة
		الجامعات	
		المراكز التجارية	
		المستشفيات	
		الحدائق والملاعب	
		المدارس	
		المساجد	

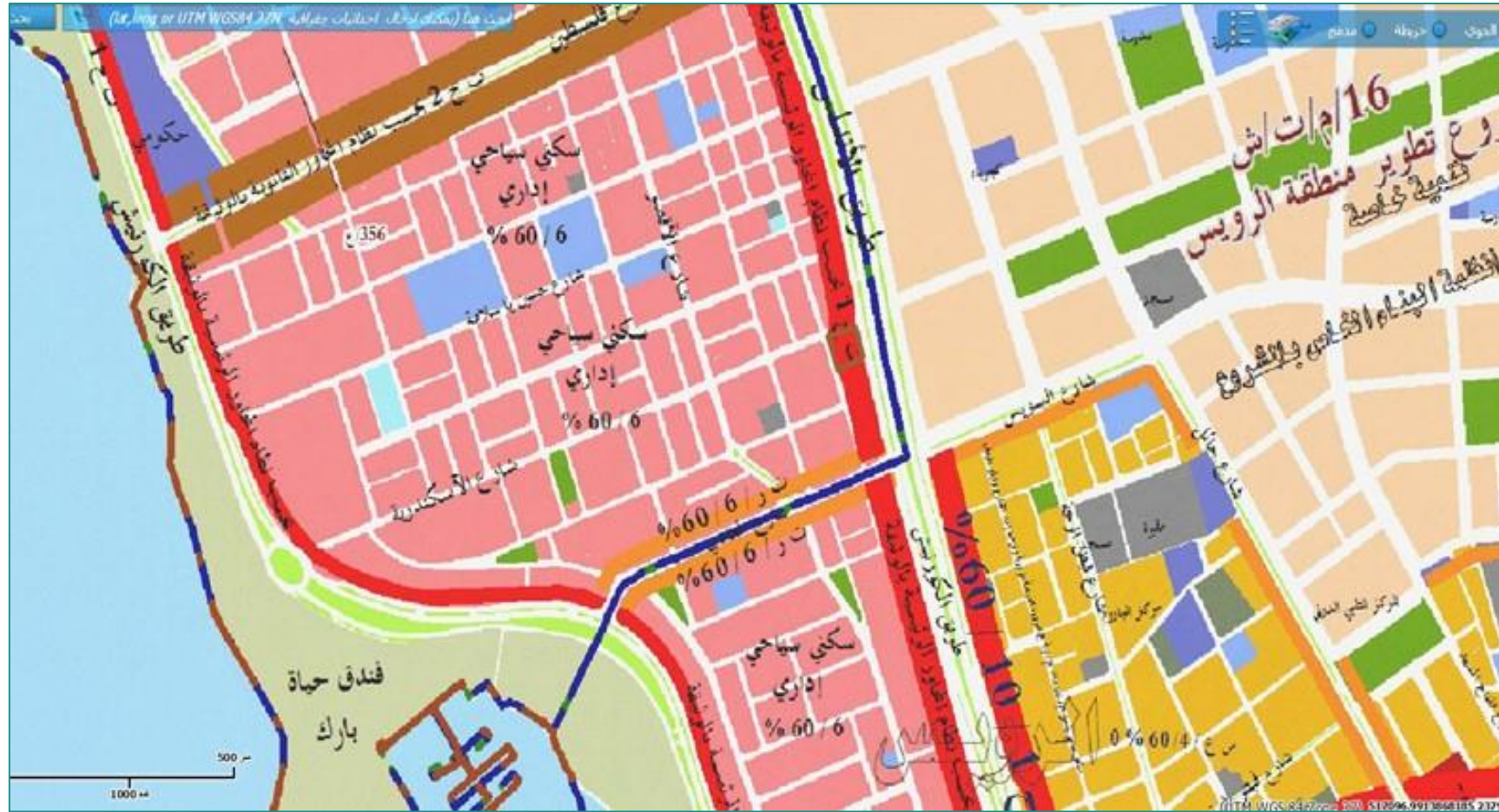
خصائص الصك:

بالاستناد على نسخة من صك الملكية المرسل من قبل العميل (طالب التقييم) تتلخص خصائص صك الملكية فيما يلي (مرفق نسخة من الصك في الملحق) :

رقم الصك	320224010550
تاريخ الصك	1440/1/16 هـ
رقم القطعة	4
رقم المخطط	بدون
كتابة العدل	كتابة العدل الاولى بجده
الحي	الحمراء
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مقيدة (صك تملك عقار مرهون)
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري
كتابة العدل	جده
إستخدام الأرض - نظام البناء	سكني تجاري مكثبي

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الإتجاه
ممر عرض 20 م	بطول 50 م	شمالا
جار	بطول 50 م	جنوبا
جار	بطول 50 م	شرقا
ممر عرض 10 م	بطول 50 م	غربا

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الارضي في مدينة جدة



مكونات المبنى حسب رخصة البناء (مرفق نسخة من رخصة البناء في الملحق) :

- العقار عبارة عن مبنى تجاري اداري يقع على طريق الاندلس بحي الحمراء يتكون من معارض ومكاتب ادارية .
- يتكون من معارض تجارية ومكاتب بإجمالي مساحة مباني 8643.75 م ويتكون من 32 مكتب وعدد 13 معرض تجاري.

المساحة للمبنى / م2	8,643.75
عمر البناء	27 سنة تقريبا
رقم الرخصة	-
تاريخ الرخصة	-
تاريخ الإنتهاء	-
نوع الرخصة	بناء عمارة تجارية مكتبية

المكونات	المساحة	الاستخدام
الارض	9,100	سكني تجاري مكثبي
اجمالي مساحة المباني	8,643.75	مكاتب ومعارض

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز سكني
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓



مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على طريق الاندلس الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة جدة.
- طول الواجهة على طريق الاندلس مما يعطي للأرض ميزة تنافسية .

عيوب العقار موضوع التقييم

- لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم.

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- سهولة الوصول للعقار
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار
- الموافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

المخاطر العامة

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغييرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها . قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته.

مخاطر عدم الأشغال

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا لفترة التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
-	التدفقات النقدية المخصصة	-	طرق التقييم المستخدمة
-	التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً.	-	أسباب الإستخدام

حسب الدخل المرسل من العميل فأن دخل المبني 3,830,690 ريال سنوي وعلى اساسه تم افتراض ان دخل العقار السنوي .

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

36	100%	اجمالي الوحدات
25	69%	الاشغال
11	31%	الشواغر

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
2.50%	معدل التضخم
3.00%	معدل مخاطر السوق
2.50%	علاوة المخاطر الخاصة
10.93%	معدل الخصم
3.00%	معدل النمو
8.75%	معدل الرسملة

2027	2026	2025	2024	2023	
4	3	2	1	0	
3%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو
3,945,611	3,830,690	3,830,690	3,830,690	3,830,690	اجمالي الدخل الفعلي
3,945,611	3,830,690	3,830,690	3,830,690	3,830,690	اجمالي الإيرادات
0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الشواغر
3,945,611	3,830,690	3,830,690	3,830,690	3,830,690	اجمالي الدخل الفعلي
3,945,611	3,830,690	3,830,690	3,830,690	3,830,690	اجمالي الدخل الفعلي للفندق
-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	المصاريف الرأس مالية
-789,122	-766,138	-766,138	-766,138	-766,138	صافي الدخل التشغيلي
3,156,489	3,064,552	3,064,552	3,064,552	3,064,552	معدل الرسملة
		8.75%			القيمة الاستردادية
		36,074,155			صافي التدفقات النقدية
39,230,644	3,064,552	3,064,552	3,064,552	3,064,552	معدل الخصم
0.6604	0.7326	0.8126	0.9015	1.0000	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
25,907,731	2,245,019	2,490,399	2,762,600	3,064,552	القيمة السوقية للعقار
		36,470,301			القيمة السوقية للعقار بعد التقريب
		36,471,000			

بناء على تطبيق أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية DCF للوصول للقيمة السوقية فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م وفقا لتاريخ التقييم

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن قيمة العقار مبلغ وقدره (36,471,000) فقط ستة وثلاثون مليوناً وأربعمائة وواحد وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

محمد بن عبد الله الحمد	الرئيس التنفيذي
أساسي زميل	فئة العضوية
1210000414	رقم العضوية
فرع العقار	فرع التقييم المرخص له



تقدير
Taqdeer 

س.ت. 1010468253

المشاركون في اعداد هذا التقرير

اسم العضو	اسم العضو	اسم العضو	اسم العضو	اسم العضو	اسم العضو
عبد العزيز خالد الخالد	عبد الله بن سعيد آل سلمان	عبد الله بن سعيد آل سلمان	عبد الله بن سعيد آل سلمان	عبد الله بن سعيد آل سلمان	عبد الله بن سعيد آل سلمان
منتسب	أساسي زميل	أساسي زميل	أساسي زميل	أساسي زميل	أساسي زميل
1210001685	1210000113	1220000100	1210000113	1210000113	1210000113
معاينة العقار	مراجعة التقرير	إعداد التقرير	مراجعة التقرير	مراجعة التقرير	مراجعة التقرير

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	رقم الترخيص	رقم الترخيص	رقم الترخيص
محمد بن عبد الله ناصر الحمد	1210000414	1210000414	1210000414
الرئيس التنفيذي	العقار	الفرع المرخص فيه	العقار
اساسي زميل	1210000414	رقم العضوية	1210000414
MRICS	0874452	رقم العضوية	0874452
تاريخ اصدار التقرير	التوقيع	2023/06/30 م	

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010 468253

صورة من رخصة البناء:

الملكة الأردنية الهاشمية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة مدينة جزة

تجديد وتصريح البناء وإضافته

تجدد وتصريح ببناء رقم ٦٧٩ ص ١٤١/٧/١٤

تقد قامت الإدارة المالية ببلدية جدة بحساب قيمة الرسوم المستحقة للتصريح للسيد / بالبناء الإصدار عدد الإصدار
ان بلدية جدة تصرح للسيد ببناء مجمع تجاري مساحة الدور الأرضي مساحة الدور الأول مساحة الإصدار المتكررة
على الأرض المملوكة له بموجب الصك رقم وتاريخ ١٤٠٥/٢/٥هـ والتي إعادها حسب الكروكي الرقن والمتمدد من تخطيط المدن رقم وتاريخ ١٤٠٥/١٠/١٩هـ
مع العلم بأن الأرض تقع بالمنطقة والشوارع بموجب الشروط والتنظيمات والرسومات بهذا التصريح مجتمعة وبسري هذا التصريح لمدة سنتين تبدأ من تاريخ ١٤٠٥/٧/١٠هـ وتنتهي بتاريخ ١٤٠٥/٧/١٠هـ.

شروط السلامة

- على القارول المنفذ والمالك التمشي مع أصول السلامة في جميع مراحل انشاء المبني ووضع حواجز العفر المراد اقامتها وكذلك وضع شوشه احمر اثناء البناء لضمان سلامة المارة والعمال وتأمين الطريق للسيارات مع عدم اطلاق الطريق اثناء البناء . والمالك والقارول مسؤولين عن سلامة مباني الجوار أثناء التنفيذ والحفر ومسؤولين عن اي ضرر يلحق بالجوار وعن اي تلف يلحق بكابلات الهاتف والكهرباء أو مواسير المياه والمجاري والتناز وخلافه وعليهم الاتصال بالجهات المعنية مباشرة .
- يجب انشاء وصيف بطول متر وعرض متر من الجهات
على القارول المنفذ والمالك البناء في داخل حدود الكروكي المتمدد من مكتب تخطيط المدن وكذلك التمشي في البناء على الخرائط المعتمدة من البلدية .
- يجب ازالة المخلفات والحفر والبناء بعد الانتهاء من عملية البناء ووضع صناديق بردي في مدخل المبني بموجب النظام .
- ماسورة السلامة تقطر ٥ لترات يومية على العماره اكثر من اربعة ادوار ويفتح لها فتحة في كل دور .
- تم استيفاء الرسوم المقررة بوجهه مع مبلغ فقط ريال كاملين نظافة .
- تم استيفاء الرسوم المقررة بوجهه مع مبلغ فقط ريال تأمين لوصفة

يعتبر هذا الكورون 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 : اتمهد أنا المالك بأنني :
١ - نفذ التصريح المعطى لي حسب التعليمات الواردة به وان انشئ بخطط التنظيم والارتفاع المسموح لي به .
٢ - اذا خالفت ما جاء به فان للبلدية الحق ان تهدم في أي وقت ما زاد عن التصريح وليس لي أي حق في المطالبة بأي تعويض وان يطبق على الاظمة والتعليمات من الجهات المسئولة بوجه ١٤٠٥/٧/١٤
٣ - اقوم بعمل موقف للسيارات حسب النظام .

التزامات المهندس الشرف :

انا المهندس المشرف على تنفيذ المنشآت المذكورة اعلاه . اتي التزم بالاتي :

- احظر البلدية باليوم الذي ابدأ فيه العمل بوضع الختيزر .
- التزم بالتنفيذ التنظيمي كما اقرته البلدية واكون مسؤولا عن تنفيذ كل تعديل فيه .
- اذا حدث اي تغيير او تعديل في المخططات سوف اخطار البلدية بخطاب رسمي يسلم للبلدية واخذ الموافقة على ذلك قبل البدء في التنفيذ .
- اذا حدث بسبب ما وتركت الاشراف على التنفيذ كسوف اترك الاشراف الى مهندس آخر معتمد حتى اعود الى الاشراف واخطار البلدية بذلك .
- اذا حدث اي خلاف بيني وبين المالك في اي تفاصيل في المخططات او غير ذلك اقوم بإبلاغ البلدية المعنية خطيا حتى اخطئ مسئوليتي وعلى ذلك ارفع .
- في حالة عدم تنفيذ اي من هذه الاشرافات سوف يسحب الترخيص الذي يقول لي بالتزام بتنفيذ المخططات واقوم بإرجاع الاعتاب الى المالك نظير الاشراف .

توقيع المهندس
HASSAN O. ASAAD
ARCHITECT

توقيع المالك

رقم وتاريخ الايصالات : ١ - تأمين النظافة ٨٣١٦٩ ص ١٤١/٧/١٤ - تأمين الايصالات ٢ - رسوم ٦٧٩ ص ١٤١/٧/١٤

رقم ٥٢٨١	تاريخ ١٤٠٥/٧/١٤	مدير التراخيص عبد الرحمن بن ناجي	رئيس البلدية عبد الرحمن بن ناجي
-------------	--------------------	-------------------------------------	------------------------------------

الختم الرسمي للبلدية

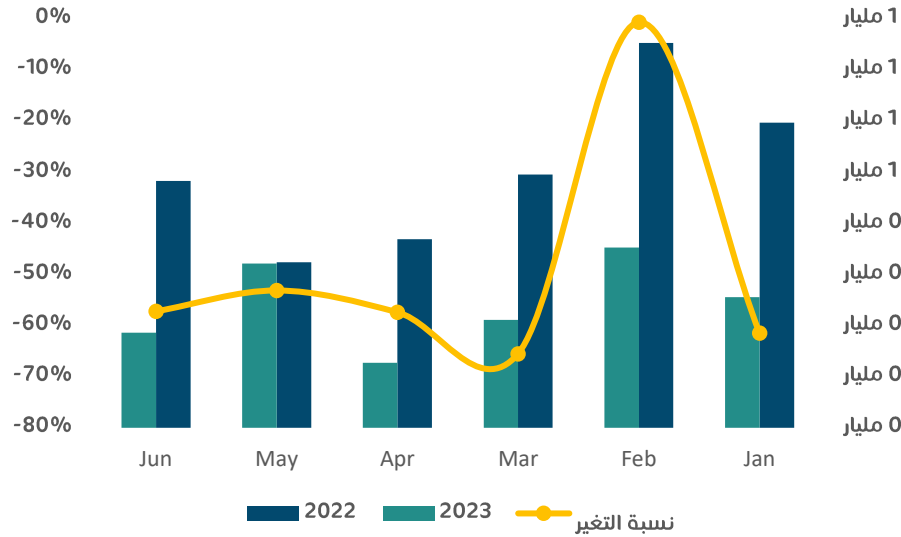
مؤشرات وزارة العدل العقارية لمدينة جدة

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م- 2023 م في مدينة جدة.

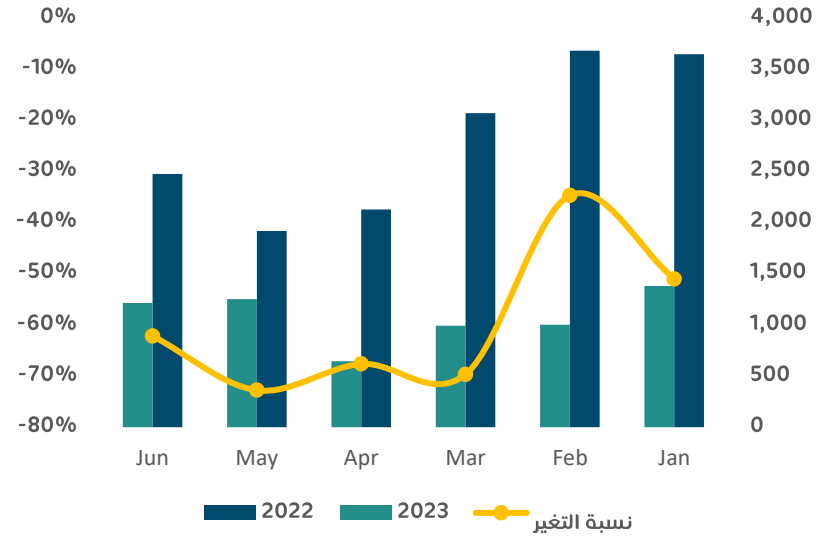
نسبة التغير	مساحة الصفقات		نسبة التغير	قيمة الصفقات		نسبة التغير	عدد الصفقات		الشهر
	2023	2022		2023	2022		2023	2022	
-77%	1,620,135	6,993,572	-57%	254,921,856	596,483,524	-62%	1,381	3,646	Jan
-76%	906,658	3,722,745	-53%	351,985,988	751,927,312	-73%	1,003	3,681	Feb
-79%	503,151	2,409,321	-57%	210,577,537	494,680,536	-68%	994	3,070	Mar
-74%	247,354	958,362	-66%	126,997,616	368,559,687	-70%	646	2,128	Apr
-16%	979,413	1,163,793	-1%	321,054,849	323,463,256	-35%	1,253	1,919	May
-68%	460,790	1,459,530	-61%	185,702,023	482,254,165	-51%	1,214	2,477	Jun
-72%	4,717,502	16,707,323	-52%	1,451,239,869	3,017,368,480	-62%	6,491	16,921	Total

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م- 2023 م في مدينة جدة.

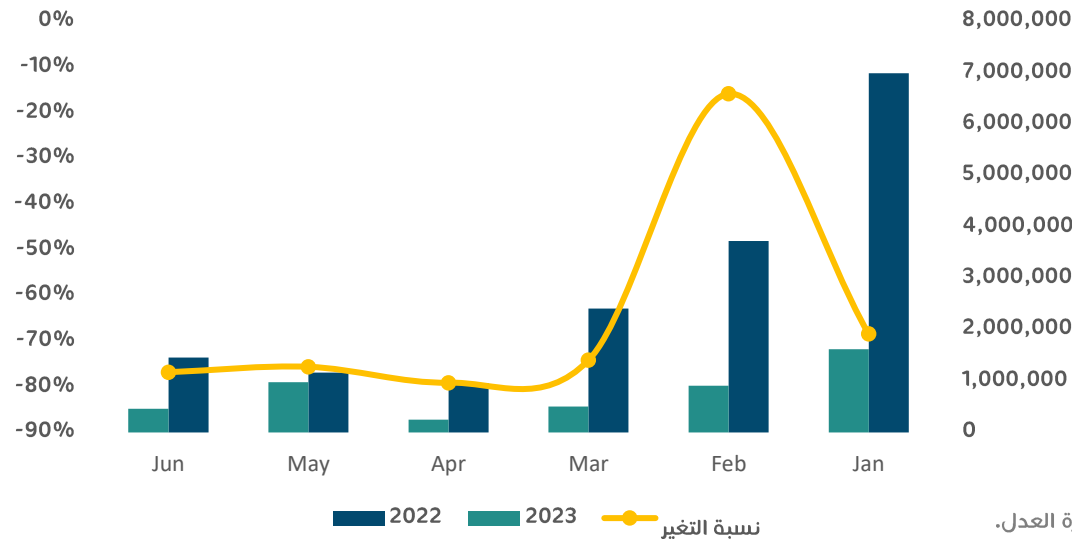
قيمة الصفقات



عدد الصفقات



مساحة الصفقات





920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



taqdeersa

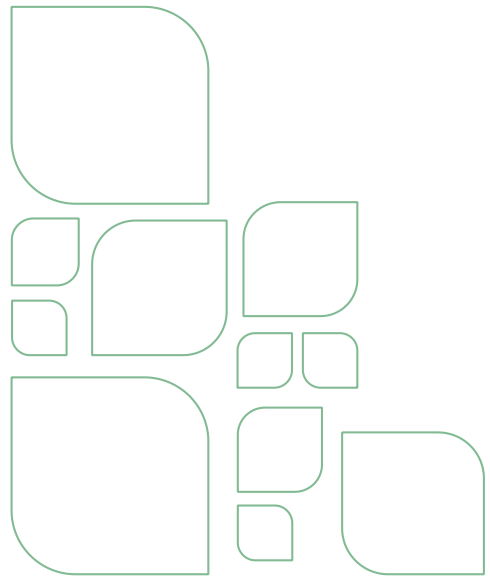


تقرير تقييم لمبنى بلازا 1 الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض ل/ميفك كابيتال

ميفك | ميفك
كابيتال | كابيتال
MEFIC |
CAPITAL |

رقم التقرير : R230060102

التاريخ : 2023/06/30 م



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

المحترمين

السادة / ميفك كابيتال

بناء على طلبكم بتقييم أرض مقام عليها معارض وشقق وفلل سكنية بمدينة الرياض حي الربيع وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2022) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. وقد تم التوصل إلى القيمة السوقية باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (32,764,000) فقط إثنان وثلاثون مليوناً وسبعمائة وأربعة وستون ألف ريال
سعودي لا غير

محمد بن عبد الله الحمد	الرئيس التنفيذي
أساسي زميل	فئة العضوية
1210000414	رقم العضوية
فرع العقار	فرع التقييم المرخص له

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

يقدم المخلص التنفيذي رأي فريق التقييم في قيمة العقار، حيث نؤكد لكم قيامنا بالعمل المهني المطلوب والكافي نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة للمهمة. كما أن مزيداً من المعلومات التفصيلية سترد لاحقاً في هذا التقرير.

البيانات	التوصيف
ميفك كابيتال	المستفيد من التقييم
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	مستخدم التقرير
مبنى تجاري سكني (شقق وفلل مفروشة) (بلازا 1) الكائن بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9,588 م	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الربيع	عنوان العقار
710114022401	رقم الصك
1433/04/19 هـ	تاريخ الصك
1308+1307+1306+1305+1304+1303	رقم القطعة
2917	رقم المخطط
-	رقم البلك
صندوق ميفك ريت يمتلك حق المنفعة	نوع الملكية
عبد الله بن عبد الله المسعد	المالك
الرياض	كتابة العدل
سكني تجاري مكتبي	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1448/04/29 هـ - 2026/10/10 م
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مقيما خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	لمبنى تجاري سكني شقق وفلل مفروشة (بلازا 1) الكائن بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9,588 م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الأعلى والافضل
تاريخ المعاينة	2023/06/15 م
تاريخ اصدار التقرير	2023/07/20 م
تاريخ التقرير	2023/06/30 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها

نطاق العمل	الايضاح
نوع التقرير الذي تم اعداده	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد تقرير شامل يحتوي على جميع تفاصيل عملية التقييم. يشمل التقرير شرحاً مفصلاً لجميع الخطوات التي تمت في عملية التقييم، بما في ذلك جمع البيانات والمعلومات، وتحليلها، والحسابات المستخدمة، وأساليب التقييم المعتمدة، والتوصيات النهائية.
قيود استخدام التقرير	<ul style="list-style-type: none"> يتم إعداد هذا التقرير لغرض العميل المحدد فقط، ولا يجوز استخدامه لأي غرض آخر. يحظر بشكل صريح توزيع أو نشر التقرير بأكمله أو أي جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المقيم. يجب أن يتم التعامل مع هذا التقرير بسرية تامة وعدم الكشف عن محتواه أو مشاركته مع أي طرف آخر دون إذن خطي من المقيم. يلتزم المستلم بتوجيه أي أطراف معنية أخرى تحتاج إلى الوصول إلى المعلومات المتضمنة في التقرير بالحصول على موافقة خطية من المقيم. يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية، وشركة السعودية (تداول).
المعايير المتبعة	<ul style="list-style-type: none"> تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تم الالتزام بالمعايير الدولية للتقييم العقاري المعتمدة، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVS)، والتي تعود للعام 2022 م. تم تطبيق أفضل الممارسات المهنية والأخلاقية في جميع جوانب عملية التقييم لضمان الدقة والموثوقية والشفافية في التقرير النهائي.
التضارب في المصالح	<ul style="list-style-type: none"> نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقارات ولا يوجد تضارب في المصالح المحتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو المستقبل. توضيح سياسة الشركة والإجراءات التي تتبعها لضمان عدم وجود تضارب في المصالح. توضيح أن جميع أعضاء فريق التقييم يلتزمون بمعايير النزاهة والمهنية ويحافظون على سرية المعلومات المتعلقة بالتقييم.
حدود المسؤولية والاستقلالية	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم. فريق العمل المسؤول عن إعداد التقرير يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة. أعضاء الفريق حاصلون على شهادات أكاديمية عليا ولديهم خبرة واسعة في مجال التقييم العقاري. نحن نستخدم أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية لضمان تقديم تقييم موضوعي وحيادي. نلتزم بالمعايير الدولية المعترف بها والقواعد والأخلاقيات المهنية المتعلقة بمهنة التقييم. ليس لدينا أي علاقة مادية أو تدخل مع العقار الموضوع للتقييم أو مع الطرف المكلف بالتقييم. نحافظ على استقلاليتنا ونتجنب أي تدخل أو تأثير يمكن أن يؤثر على حيادية التقييم.

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم إجراء مسح ميداني شامل لمنطقة العقار المعني بالتقييم وللعقارات المشابهة له، حيث تم جمع البيانات المتعلقة بالموقع والملكية والمواصفات الفنية والمعمارية وأي عناصر أخرى ذات الصلة. ■ تم تحليل البيانات المجمعة والتحقق من صحتها واكتمالها لضمان دقة النتائج التي سيتم تضمينها في التقرير. ■ تمت معاينة العقار بشكل بصري من الخارج والداخل، وتم توثيق حالة العقار وتقييم جودة التشطيبات والمعدات الموجودة فيه. ■ تم الاطلاع على المنطقة المحيطة بالحي الذي يقع فيه العقار، وتم تحليل عوامل البيئة والبنية التحتية والخدمات المتاحة وأي تأثير قد يكون لها على قيمة العقار وجاذبيته. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ قام فريق العمل التابع لنا بإجراء بحث ميداني للتحقق من صحة بعض المعلومات السوقية المتعلقة بتقييم العقار. ■ تم استخدام مصادر متنوعة خلال عملية البحث الميداني للحصول على معلومات دقيقة ومحدثة، بما في ذلك: ■ إعداد مسح ميداني من قبل فريق العمل لدينا لتقييم المنطقة المحيطة. ■ معاينة الموقع بواسطة فريق العمل للاطلاع على حالة العقار وملاءمته. ■ الاستناد إلى مؤشرات وزارة العدل المتعلقة بالعقارات والمؤشرات العقارية الأخرى. ■ الاستفادة من قاعدة البيانات التاريخية المتوفرة لدينا المتعلقة بالعقارات المشابهة للعقار المعني بالتقييم. ■ الحصول على رأي خبراء العقارات ومكاتب العقارات ذوي الخبرة في المنطقة المعنية. 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات التي اعتمد عليها فريق العمل</p>

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم. ■ لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير . ■ أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك . ■ تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق حسب الصك المرسل من قبل العميل . ■ تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء. ■ تم افتراض صحة الدخل الايجاري الفعلي بناء على المستندات المقدمة من الصندوق (ميفك ريت) وعلى مسنوليته ■ تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الاراضي في بمدينة الرياض ■ المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار. ■ لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات. ■ أن هذا الموضوع هو تقرير تقييم وليس مسحا انشائيا / مسحا للمبنى , وبالتالي فان مسح المبنى والمسح الانشائي خارجان عن نطاق التكليف موضوع هذا التقرير . ونحن لم نقوم بأجراء أي مسح انشائي , كما أننا لم نختبر أي من الخدمات ولم نفحص أي من التركيبات او أي أجزاء من الانشاءات سواء كانت مغطاة او مكشوفة او لا يمكن الوصول اليها , وبالتالي من المفترض ان تكون تلك الأجزاء سليمة وفي حالة تشغيلية جيدة كما من المفترض ان تكون الخدمات في حالة تشغيلية سليمة 	<p style="text-align: center;">الإفتراضات المهمة والافتراضات الخاصة</p>



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي الربيع.

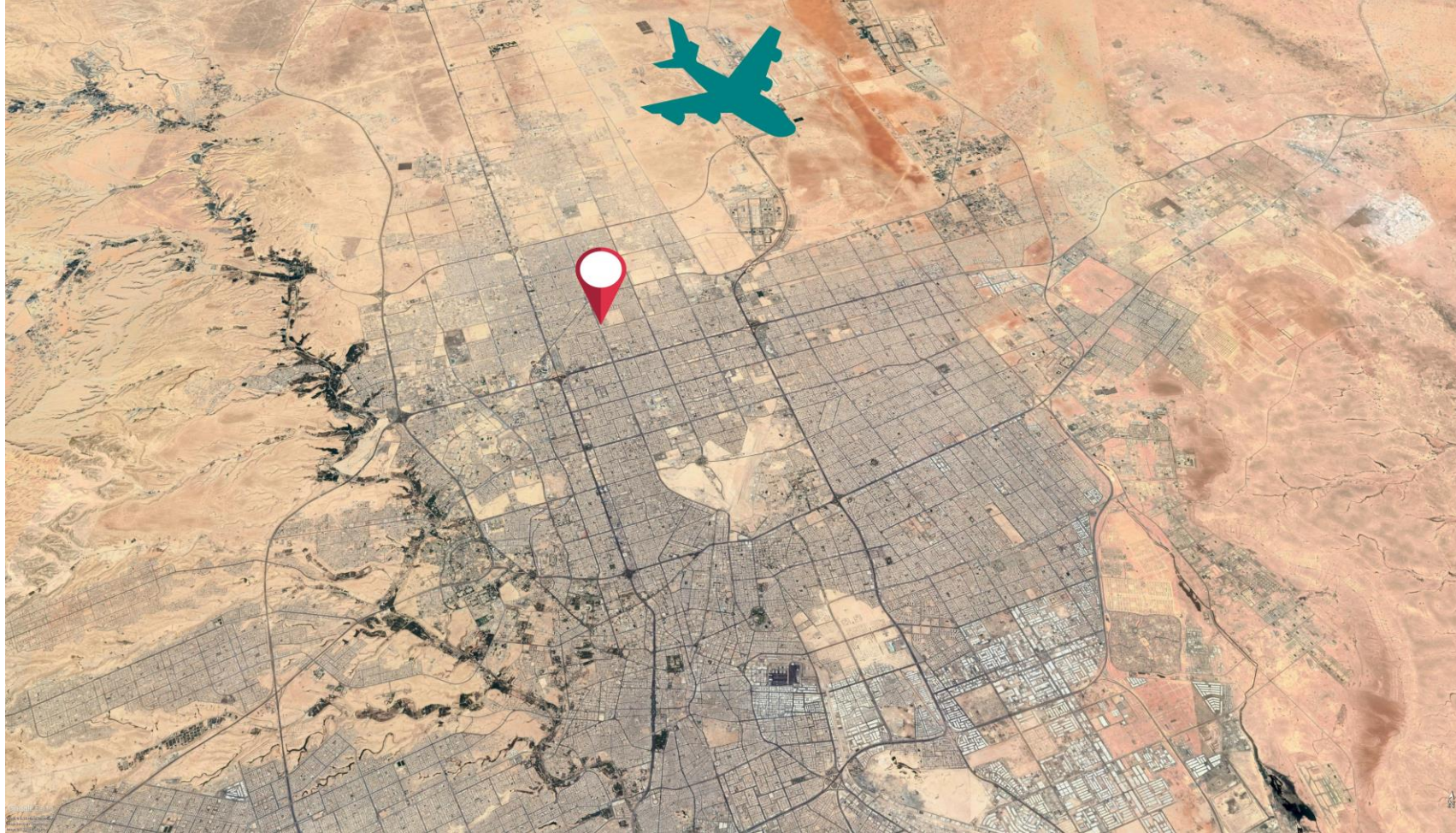


الإحداثيات الجغرافية

N 24.789788

E 46.659156

موقع العقار على مستوى المدينة :



ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع حي الربيع في شمال مدينة الرياض بمخرج 5 وتقدر مساحة الحي قرابة 5.52 كيلومتر مربع، يحد الحي من الشرق طريق أبي بكر الصديق، ومن الجنوب طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز، ومن الغرب والشمال طريق الثمامة.		أهمية المنطقة	نظرة على المنطقة
يقع العقار ضمن منطقة نمو مستقبلي لمدينة الرياض كما يوجد العديد من الأراضي التجارية المحيطة بالموقع ويمكن ان تطور الى مخططات سكنية وتجارية بالمستقبل وهذا بالإضافة الى المشاريع المستقبلية الحيوية والعلاقة التي ستشدها المنطقة		الرؤية المستقبلية	
تعتبر ارض العقار قيد الدراسة مستوية وذات طبوغرافية متميزة مما يساعد في عملية التطوير		ارض جبلية	تضاريس الأرض
		ارض غير مستوية	
		ارض منخفضة	
	√	ارض مستوية	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة		صناعي	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بشري في المنطقة		بشري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة		ضوضائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بصري في المنطقة		بصري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث هوائي في المنطقة		هوائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث نفايات في المنطقة		نفايات	

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير		عنصر التأثير
	√	الشمال	الموقع من مدينة الرياض	العوامل التخطيطية (العمرانية)
		الجنوب		
		الشرق		
		الغرب		
يسهل الوصول للموقع بواسطة طريق الملك فهد	√	طريق الملك فهد	سهولة الوصول	
يسهل الوصول للموقع عن طريق الأمير تركي حيث يبعد عنه مسافة تقدر ب 2 كم	√	طريق الأمير تركي		
يسهل الوصول للموقع بواسطة طريق الدائري الشمالي ويتميز الموقع بإطلالته عليه من الواجهة الشمالية	√	طريق الدائري الشمالي		
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية	√	صرف صحي	شبكات البنية التحتية	
	√	تصريف مياه امطار		
	√	هاتف		
	√	مياه		
	√	كهرباء		
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية		اللوحات الارشادية	الخدمات البلدية	
		التشجير		
		الانارة		
		الرصيف		
		المسفلتة		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق		الخدمات الحكومية	المرافق العامة	
		الجامعات		
		المراكز التجارية		
		المستشفيات		
		الحدائق والملاعب		
		المدارس		
		المساجد		

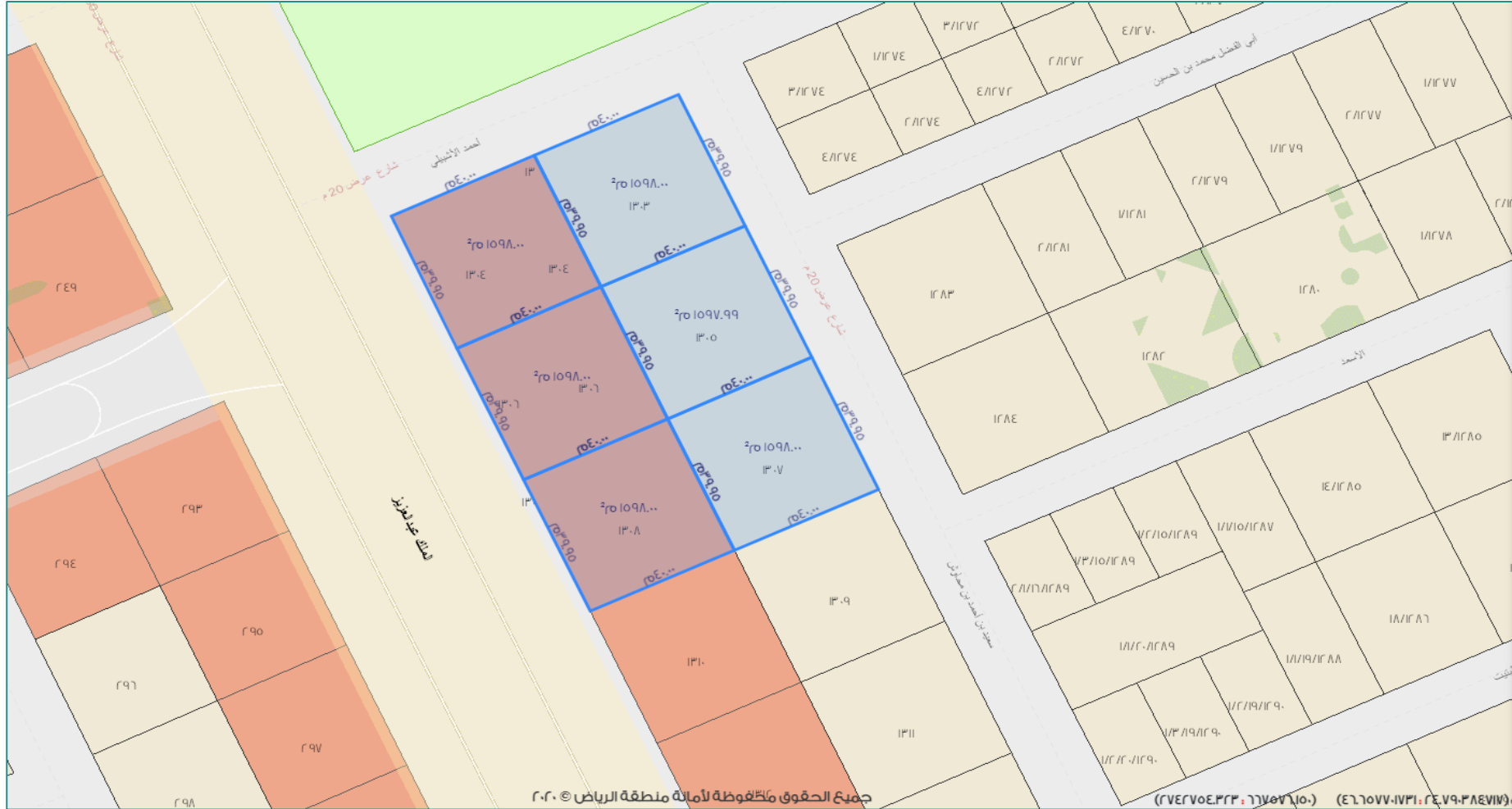
خصائص الصك:

بالاستناد على نسخة من صك الملكية المرسل من قبل العميل (طالب التقييم) تتلخص خصائص صك الملكية فيما يلي (مرفق نسخة من الصك في الملحق) :

710114022401	رقم الصك
1433/04/19 هـ	تاريخ الصك
1308+1307+1306+1305+1304+1303	رقم القطعة
2917	رقم المخطط
كتابة العدل الاولى بالرياض	كتابة العدل
الربيع	الحي
الرياض	المدينة
صندوق مفك ريت يمتلك حق المنفعة	نوع الملكية
عبد الله بن عبد الله المسعد	المالك
الرياض	كتابة العدل
سكني تجاري مكتبي	إستخدام الأرض - نظام البناء

الحدود والأطوال		
الحد	الطول	الإتجاه
شارع عرض 20 م	بطول 80 م	شمالا
جار	بطول 80 م	جنوبا
شارع عرض 20 م	بطول 119.85 م	شرقا
شارع عرض 60 م	بطول 119.85 م	غربا

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الارضي في مدينة الرياض



مكونات المبنى حسب رخصة البناء (مرفق نسخة من رخصة البناء في الملحق) :



المبنى يتكون من معارض تجارية وشقق سكنية من استديو و15شقة من غرفة وصالة و22شقة من غرفتين نوم وصالة و11دوبلكس من غرفتين وصالة و1 دوبلكس من 3غرف وصالة

16,435.56	المساحة للمبنى / م2
7 سنة تقريبا	عمر البناء
1434/13495	رقم الرخصة
1434/06/27	تاريخ الرخصة
1437/06/27	تاريخ الإنتهاء
بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)	نوع الرخصة

الاستخدام	المساحة	المكونات
سكني تجاري مكثبي	9,588	الارض
مواقف	2,120.90	قبو
معارض	2,029.08	ميزانين
معارض	1,584.50	دور ارضي
معارض	4,237.00	دور تجاري
معارض	4,244.10	دور اول
خدمات	1,980.13	ملاحق علوية
	239.85	اسوار

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز سكني
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓



مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على الطريق الملك عبدالعزيز الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض.
- طول الواجهة على طريق الملك عبدالعزيز مما يعطي للأرض ميزه تنافسية.

عيوب العقار موضوع التقييم

- لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم.

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- سهولة الوصول للعقار.
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار.
- الموافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار.

المخاطر العامة

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها . قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته.

مخاطر عدم الأشغال

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
-	التدفقات النقدية المخصصة	-	طرق التقييم المستخدمة
-	التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلا منتظما.	-	أسباب الإستخدام

وفق بيانات الدخل الفعلي المرسله من قبل العميل (صندوق ميفك) فان اجمالي الدخل فعلي 11,487,688 ريال

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

60	100%	اجمالي الوحدات
57	95%	الاشغال
3	5%	الشواغر
49		عدد الوحدات السكنية
10		عدد الوحدات التجارية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.00%	معدل التضخم
1.50%	معدل مخاطر السوق
2.50%	علاوة المخاطر الخاصة
9.93%	معدل الخصم
10.00%	معدل النمو

2026	2025	2024	2023	السنة
3	2	1	0	
10%	0%	0%	0%	الايجار المتوقع
12,636,457	11,487,688	11,487,688	11,487,688	اجمالي الدخل الفعلي
12,636,457	11,487,688	11,487,688	11,487,688	اجمالي الإيرادات
0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الشواغر
12,636,457	11,487,688	11,487,688	11,487,688	اجمالي الدخل الفعلي
12,636,457	11,487,688	11,487,688	11,487,688	اجمالي الدخل الفعلي للسكني والتجاري
20%	20%	20%	20%	
2,527,291	2,297,538	2,297,538	2,297,538	اجمالي المصاريف التشغيلية والراسمالية
10,109,165	9,190,150	9,190,150	9,190,150	صافي الدخل التشغيلي
10,109,165	9,190,150	9,190,150	9,190,150	صافي التدفقات النقدية
0.7528	0.8275	0.9097	1.0000	معدل الخصم
7,609,684	7,604,841	8,360,002	9,190,150	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
	32,764,678			القيمة السوقية للعقار
	32,764,000			القيمة النهائية للعقار (حق المنفعة) / ريال

بناء على تطبيق أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية للوصول للقيمة السوقية فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
وفقا لتاريخ التقييم

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن
قيمة العقار مبلغ وقدره (32,764,000) فقط إثنان وثلاثون مليوناً وسبعمائة وأربعة وستون ألف ريال سعودي لا غير

حمد بن عبد الله الحمد	الرئيس التنفيذي
أساسي زميل	فئة العضوية
1210000414	رقم العضوية
فرع العقار	فرع التقييم المرخص له

تقدير
Taqdeer 

س . ت . 1010468253



المشاركون في اعداد هذا التقرير

اسم العضو	عبدالعزيز خالد الخالد	اسم العضو	نادر صالح الخليفة	اسم العضو	عبد الله بن سعيد آل سلمان
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية	أساسي زميل
رقم العضوية	1210001685	رقم العضوية	1220000100	رقم العضوية	1210000113
الدور	معاينة العقار	الدور	إعداد التقرير	الدور	مراجعة التقرير
التوقيع		التوقيع		التوقيع	


هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	حمد بن عبد الله ناصر الحمد	رقم الترخيص	1210000414
صفته	الرئيس التنفيذي	الفرع المرخص فيه	العقار
فئة العضوية (تقييم)	اساسي زميل	رقم العضوية	1210000414
فئة العضوية (RICS)	MRICS	رقم العضوية	0874452
تاريخ اصدار التقرير	2023/06/30 م	التوقيع	

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010 468253

صورة من الصك:


 وزارة العدل
 كاتب العدل الأعلى بالرياض

الرقم: ٧٧-١١٤-٢٢٤-١
التاريخ: ١٤٣٣ / ٤ / ١٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والسلاة 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 ٩١٧ الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض وحدها وأطوالها بالشكل التالي:

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 وتسعة عشر متر وخمسة وثمانون سنتيمتر
غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر	بطول: (١١٩,٨٥) مائة وتسعة عشر متر وخمسة وثمانون سنتيمتر

ومساحتها: (٩٥٨٨) تسعة آلاف وخمسمائة وثمانية وثمانون متر مربعاً فقط.

والستند في اقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله للمسد تسودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠ بشمن وقدره ٩٠٠٠٠ تسعون ألف ريال

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

الختم الرسمي
 وزارة العدل
 كاتب العدل الأعلى بالرياض

كاتب العدل
 محمد بن عثمان بن عبدالعزيز الحميري

نسخة ١ من ١

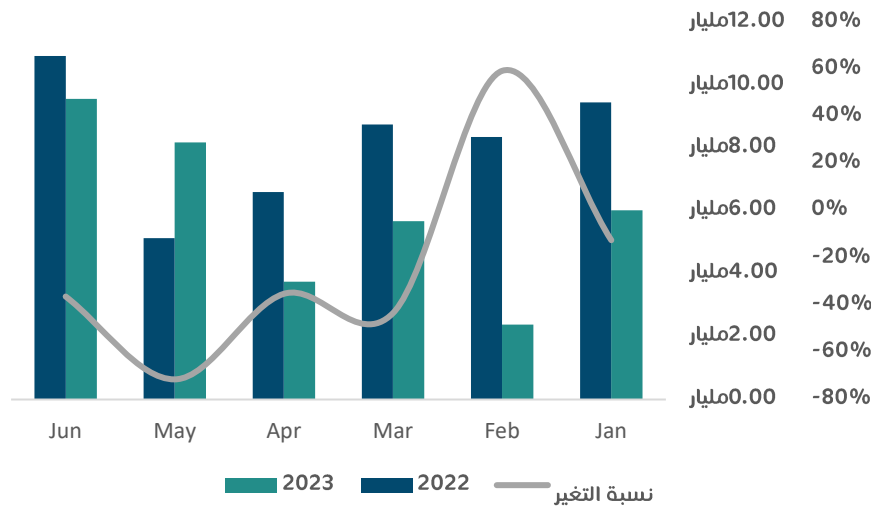
مؤشرات وزارة العدل العقارية لمدينة الرياض

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م - 2023 م في مدينة الرياض.

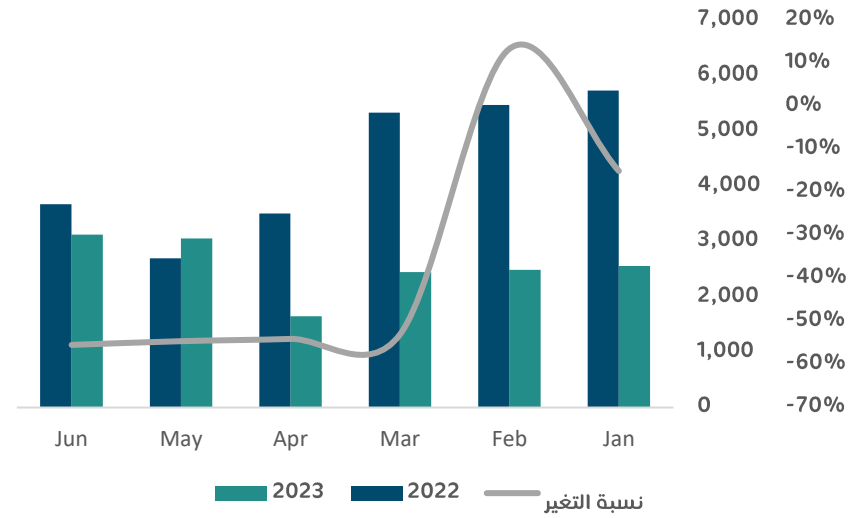
نسبة التغير	مساحة الصفقات		نسبة التغير	قيمة الصفقات		نسبة التغير	عدد الصفقات		الشهر
	2023	2022		2023	2022		2023	2022	
-70%	2,730,255	9,179,689	-36%	6,016,750,124	9,448,247,943	-55%	2,557	5,737	Jan
1%	5,161,451	5,097,268	-71%	2,384,114,511	8,347,862,942	-55%	2,488	5,476	Feb
-48%	2,202,073	4,236,934	-35%	5,668,371,282	8,742,285,417	-54%	2,451	5,333	Mar
-58%	1,397,192	3,291,508	-43%	3,740,317,916	6,599,329,546	-53%	1,649	3,509	Apr
41%	3,698,328	2,626,552	59%	8,168,381,928	5,125,457,689	13%	3,060	2,697	May
-79%	3,717,728	17,444,044	-12%	9,558,439,936	10,916,237,814	-15%	3,126	3,677	Jun
-55%	18,907,026	41,875,996	-28%	35,536,375,697	49,179,421,351	-42%	15,331	26,429	Total

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م - 2023 م في مدينة الرياض.

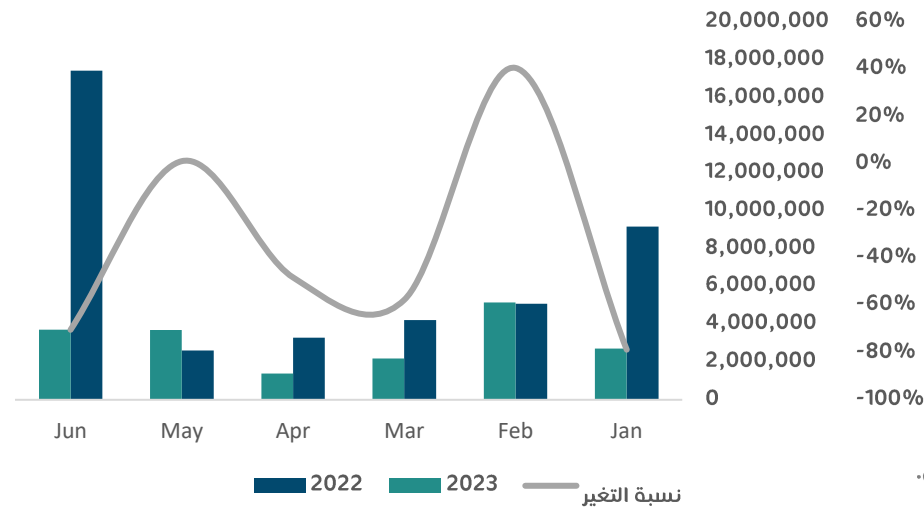
قيمة الصفقات



عدد الصفقات



مساحة الصفقات





920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



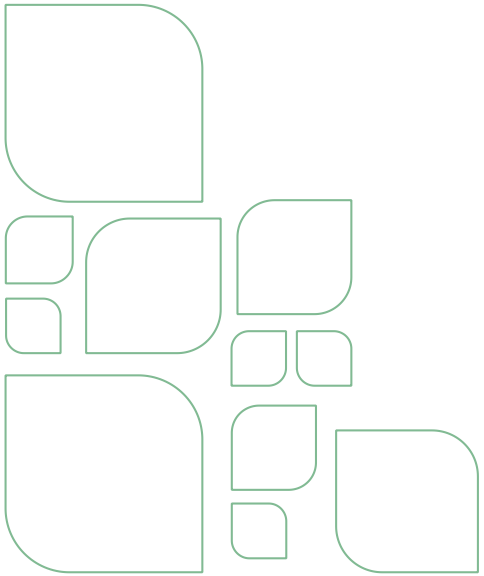
taqdeersa

تقرير تقييم مبنى تجاري (الضيافة)
الواقع بحي النخيل بمدينة الرياض
ل/ميفك كابيتال

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

رقم التقرير : R230120101

التاريخ : 2023/06/30 م



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

السادة / ميفك كابيتال

المحترمين

بناء على طلبكم بتقييم أرض مقام عليها معارض ومكاتب بمدينة الرياض حي النخيل وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2022) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. وقد تم التوصل إلى القيمة السوقية باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (126,500,000) فقط مائة وستة وعشرون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي
لا غير

محمد بن عبد الله الحمد	الرئيس التنفيذي
أساسي زميل	فئة العضوية
1210000414	رقم العضوية
فرع العقار	فرع التقييم المرخص له

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253



يقدم المخلص التنفيذي رأي فريق التقييم في قيمة العقار، حيث نؤكد لكم قيامنا بالعمل المهني المطلوب والكافي نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة للمهمة. كما أن مزيداً من المعلومات التفصيلية سترد لاحقاً في هذا التقرير.

البيانات	التوصيف
ميفك كابيتال	المستفيد من التقييم
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	مستخدم التقرير
مبنى الضيافة البلك 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الواقع بحي النخيل بمدينة الرياض بمساحة 9,100م	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي النخيل	عنوان العقار
410104003546-210103004425-310115036473-310115036471	رقم الصك
1435/05/19هـ-1428/06/10هـ	تاريخ الصك
1627+1626+1625+1624+1620+1619+1618+1617	رقم القطعة
2837	رقم المخطط
-	رقم البلك
صندوق ميفك ريت يمتلك حق المنفعة	نوع الملكية
زايد بن فهد بن محمد السكيبي	المالك
الرياض	كتابة العدل
سكني تجاري مكتبي	إستخدام الأرض - نظام البناء
-	ملاحظة

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1448/04/29 هـ - 2026/10/10 م
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	مبنى الضيافة البلك 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9,100م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الأعلى والافضل
تاريخ المعاينة	2023/06/15 م
تاريخ اصدار التقرير	2023/07/20 م
تاريخ التقرير	2023/06/30 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نوع التقرير الذي تم اعداده	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد تقرير شامل يحتوي على جميع تفاصيل عملية التقييم. يشمل التقرير شرحاً مفصلاً لجميع الخطوات التي تمت في عملية التقييم، بما في ذلك جمع البيانات والمعلومات، وتحليلها، والحسابات المستخدمة، وأساليب التقييم المعتمدة، والتوصيات النهائية.
قيود استخدام التقرير	<ul style="list-style-type: none"> يتم إعداد هذا التقرير لغرض العميل المحدد فقط، ولا يجوز استخدامه لأي غرض آخر. يحظر بشكل صريح توزيع أو نشر التقرير بأكمله أو أي جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المقيم. يجب أن يتم التعامل مع هذا التقرير بسرية تامة وعدم الكشف عن محتواه أو مشاركته مع أي طرف آخر دون إذن خطي من المقيم. يلتزم المستلم بتوجيه أي أطراف معنية أخرى تحتاج إلى الوصول إلى المعلومات المتضمنة في التقرير بالحصول على موافقة خطية من المقيم. يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية، وشركة السعودية (تداول).
المعايير المتبعة	<ul style="list-style-type: none"> تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تم الالتزام بالمعايير الدولية للتقييم العقاري المعتمدة، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVS)، والتي تعود للعام 2022 م. تم تطبيق أفضل الممارسات المهنية والأخلاقية في جميع جوانب عملية التقييم لضمان الدقة والموثوقية والشفافية في التقرير النهائي.
التضارب في المصالح	<ul style="list-style-type: none"> نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقارات ولا يوجد تضارب في المصالح المحتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو المستقبل. توضيح سياسة الشركة والإجراءات التي تتبعها لضمان عدم وجود تضارب في المصالح. توضيح أن جميع أعضاء فريق التقييم يلتزمون بمعايير النزاهة والمهنية ويحافظون على سرية المعلومات المتعلقة بالتقييم.
حدود المسؤولية والاستقلالية	<ul style="list-style-type: none"> تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم. فريق العمل المسؤول عن إعداد التقرير يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة. أعضاء الفريق حاصلون على شهادات أكاديمية عليا ولديهم خبرة واسعة في مجال التقييم العقاري. نحن نستخدم أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية لضمان تقديم تقييم موضوعي وحيادي. نلتزم بالمعايير الدولية المعترف بها والقواعد والأخلاقيات المهنية المتعلقة بمهنة التقييم. ليس لدينا أي علاقة مادية أو تدخل مع العقار الموضوع للتقييم أو مع الطرف المكلف بالتقييم. نحافظ على استقلاليتنا ونتجنب أي تدخل أو تأثير يمكن أن يؤثر على حيادية التقييم.

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم إجراء مسح ميداني شامل لمنطقة العقار المعني بالتقييم وللعقارات المشابهة له، حيث تم جمع البيانات المتعلقة بالموقع والملكية والمواصفات الفنية والمعمارية وأي عناصر أخرى ذات الصلة. ■ تم تحليل البيانات المجمعة والتحقق من صحتها واكتمالها لضمان دقة النتائج التي سيتم تضمينها في التقرير. ■ تمت معاينة العقار بشكل بصري من الخارج والداخل، وتم توثيق حالة العقار وتقييم جودة التشطيبات والمعدات الموجودة فيه. ■ تم الاطلاع على المنطقة المحيطة بالحي الذي يقع فيه العقار، وتم تحليل عوامل البيئة والبنية التحتية والخدمات المتاحة وأي تأثير قد يكون لها على قيمة العقار وجاذبيته. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ قام فريق العمل التابع لنا بإجراء بحث ميداني للتحقق من صحة بعض المعلومات السوقية المتعلقة بتقييم العقار. ■ تم استخدام مصادر متنوعة خلال عملية البحث الميداني للحصول على معلومات دقيقة ومحدثة، بما في ذلك: ■ إعداد مسح ميداني من قبل فريق العمل لدينا لتقييم المنطقة المحيطة. ■ معاينة الموقع بواسطة فريق العمل للاطلاع على حالة العقار وملاءمته. ■ الاستناد إلى مؤشرات وزارة العدل المتعلقة بالعقارات والمؤشرات العقارية الأخرى. ■ الاستفادة من قاعدة البيانات التاريخية المتوفرة لدينا المتعلقة بالعقارات المشابهة للعقار المعني بالتقييم. ■ الحصول على رأي خبراء العقارات ومكاتب العقارات ذوي الخبرة في المنطقة المعنية. 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات التي اعتمد عليها فريق العمل</p>

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم. ■ لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير . ■ أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق الصك . ■ تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الصك المرسل من قبل العميل . ■ تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء. ■ تم افتراض صحة الدخل الايجاري الفعلي بناء على المستندات المقدمة من الصندوق (ميفك ريت) وعلى مسؤوليته ■ تم الاستدلال على نظام البناء من الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الاراضي في بمدينة الرياض ■ المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار. ■ لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات. ■ أن هذا الموضوع هو تقرير تقييم وليس مسحا انشائيا / مسحا للمبنى , وبالتالي فان مسح المبنى والمسح الانشائي خارجان عن نطاق التكاليف موضوع هذا التقرير . ونحن لم نقوم بأجراء أي مسح انشائي , كما أننا لم نختبر أي من الخدمات ولم نفحص أي من التركيبات أو أي أجزاء من الانشاءات سواء كانت مغطاة أو مكشوفة أو لا يمكن الوصول إليها , وبالتالي من المفترض ان تكون تلك الأجزاء سليمة وفي حالة تشغيلية جيدة كما من المفترض ان تكون الخدمات في حالة تشغيلية سليمة 	<p style="text-align: center;">الإفتراضات المهمة والافتراضات الخاصة</p>



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي النخيل.

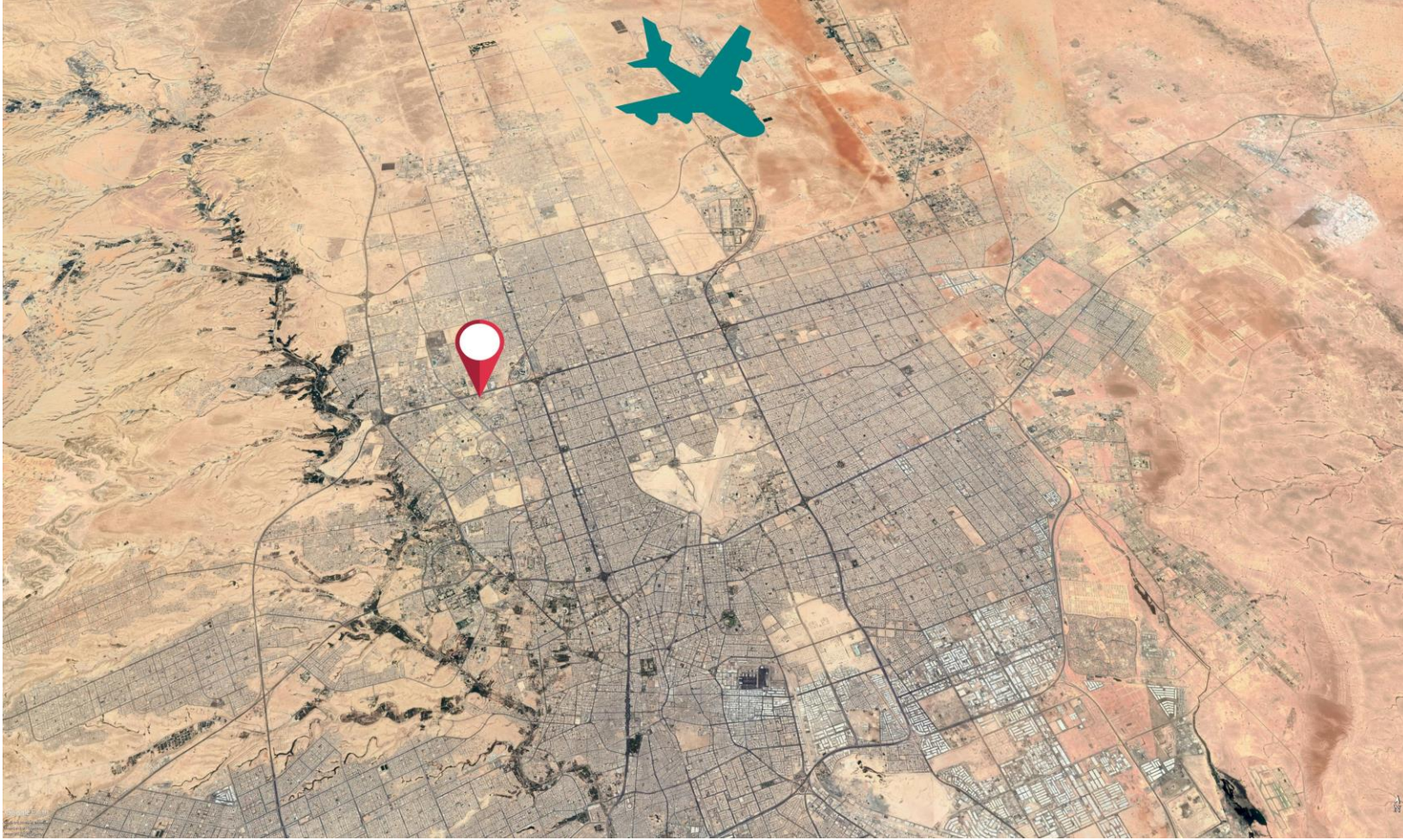


الإحداثيات الجغرافية

N 24.752282

E 46.628699

موقع العقار على مستوى المدينة :



عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
نظرة على المنطقة	أهمية المنطقة		يقع حي النخيل في شمال مدينة الرياض تحديداً مخرج 2، تقدر مساحة الحي بـ 9.51 كيلومتر مربع، حيث يحد الحي من جهة الشرق طريق الملك فهد وحي المروج، ومن جهة الجنوب طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز وحي المحمدية وجامعة الملك سعود، ومن جهة الغرب طريق الملك خالد وحي الخزامى، ومن جهة الشمال طريق الدائري الشمالي وحي حطين.
	الرؤية المستقبلية		يقع العقار ضمن منطقة نمو مستقبلي لمدينة الرياض كما يوجد العديد من الأراضي التجارية المحيطة بالموقع ويمكن ان تطور الى مخططات سكنية وتجارية بالمستقبل وهذا بالإضافة الى المشاريع المستقبلية الحيوية والعملقة التي ستشهدها المنطقة
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	ارض جبلية	تعتبر ارض العقار قيد الدراسة مستوية وذات طبوغرافية متميزة مما يساعد في عملية التطوير
		ارض غير مستوية	
		ارض منخفضة	
		ارض مستوية	
	التلوث	صناعي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
		بشري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بشري في المنطقة
		ضوضائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
	بصري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بصري في المنطقة	
	هوائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث هوائي في المنطقة	
	نفايات	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث نفايات في المنطقة	

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير		عنصر التأثير
		محددات التأثير	محددات التأثير	
	√	الشمال	الموقع من مدينة الرياض	العوامل التخطيطية (العمرانية)
		الجنوب		
		الشرق		
		الغرب		
يسهل الوصول للموقع بواسطة طريق الملك فهد	√	طريق الملك فهد	سهولة الوصول	
يسهل الوصول للموقع عن طريق الأمير تركي حيث يبعد عنه مسافة تقدر ب 2 كم	√	طريق الأمير تركي		
يسهل الوصول للموقع بواسطة طريق الدائري الشمالي ويتميز الموقع بإطلالته عليه من الواجهة الشمالية	√	طريق الدائري الشمالي		
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية	√	صرف صحي	شبكات البنية التحتية	
	√	تصريف مياه امطار		
	√	هاتف		
	√	مياه		
	√	كهرباء		
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد الى حد ما بالخدمات البلدية		اللوحات الارشادية	الخدمات البلدية	
		التشجير		
		الانارة		
		الرصيف		
		المسفلتة		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق		الخدمات الحكومية	المرافق العامة	
		الجامعات		
		المراكز التجارية		
		المستشفيات		
		الحدائق والملاعب		
		المدارس		
		المساجد		

خصائص الصك:

بالاستناد على نسخة من صك الملكية المرسل من قبل العميل (طالب التقييم) تتلخص خصائص صك الملكية فيما يلي (مرفق نسخة من الصك في الملحق) :

رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة م ²
310115036471	1435/05/19	2837	1618+1625	2,100م
310115036473	1435/05/19	2837	1617+1624	2,800م
210103004425	1428/06/10	2837	1619+1626	2,100م
410104003546	1428/06/10	2837	1620+1627	2,100م

رقم القطعة	1627+1626+1625+1624+1620+1619+1618+1617
رقم المخطط	2906
كتابة العدل	كتابة العدل الاولى بالرياض
الحي	النخيل
المدينة	الرياض
نوع الملكية	صندوق ميفك ريت يمتلك حق المنفعة
المالك	راشد بن فهد بن محمد السكيبي
كتابة العدل	الرياض
إستخدام الأرض - نظام البناء	سكني تجاري مكتبي

خصائص الصك:

بالاستناد على نسخة من رخصة البناء المرسل من قبل العميل (طالب التقييم) تتلخص خصائص رخصة البناء فيما يلي (مرفق نسخة من الصك في الملحق) :

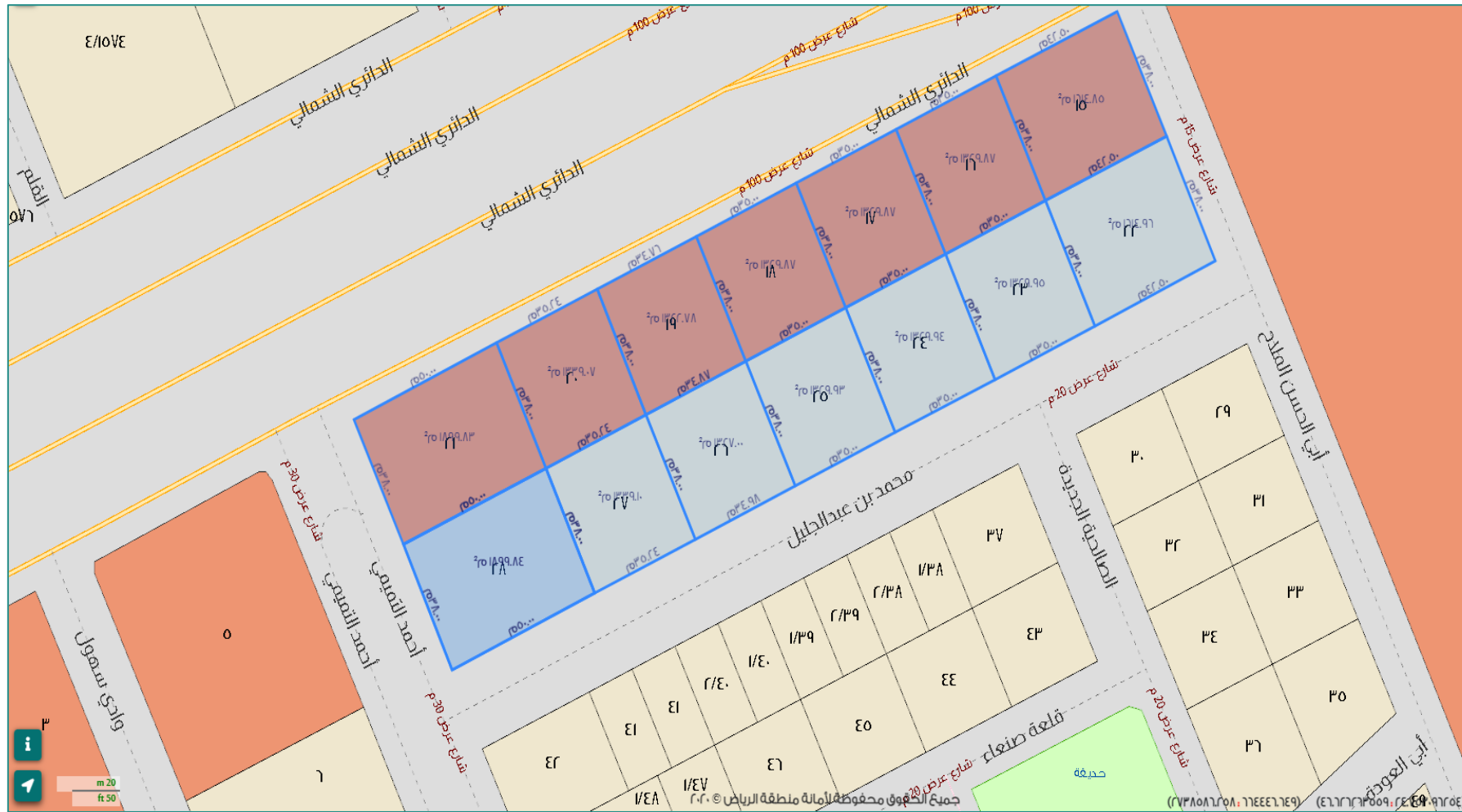
الحدود والأطوال للقطع 1624-1617		
الحد	الطول	الإتجاه
شارع عرض 100 م	بطول 40 م	شمالا
شارع عرض 15 م	بطول 40 م	جنوبا
شارع عرض 15 م	بطول 70 م	شرقا
جار	بطول 70 م	غربا
2,800 م		المساحة 2م

الحدود والأطوال للقطع 1625-1618		
الحد	الطول	الإتجاه
شارع عرض 100 م	بطول 30 م	شمالا
شارع عرض 15 م	بطول 30 م	جنوبا
جار	بطول 70 م	شرقا
جار	بطول 70 م	غربا
2,100 م		المساحة 2م

الحدود والأطوال للقطع 1627-1620		
الحد	الطول	الإتجاه
شارع عرض 100 م	بطول 30 م	شمالا
شارع عرض 15 م	بطول 30 م	جنوبا
جار	بطول 70 م	شرقا
جار	بطول 70 م	غربا
2,100 م		المساحة 2م

الحدود والأطوال للقطع 1626-1619		
الحد	الطول	الإتجاه
شارع عرض 100 م	بطول 30 م	شمالا
شارع عرض 15 م	بطول 30 م	جنوبا
جار	بطول 70 م	شرقا
جار	بطول 70 م	غربا
2,100 م		المساحة 2م

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الارضي في مدينة الرياض



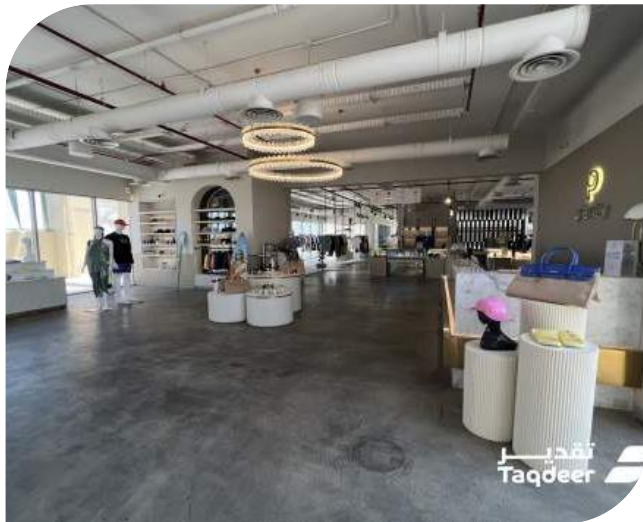
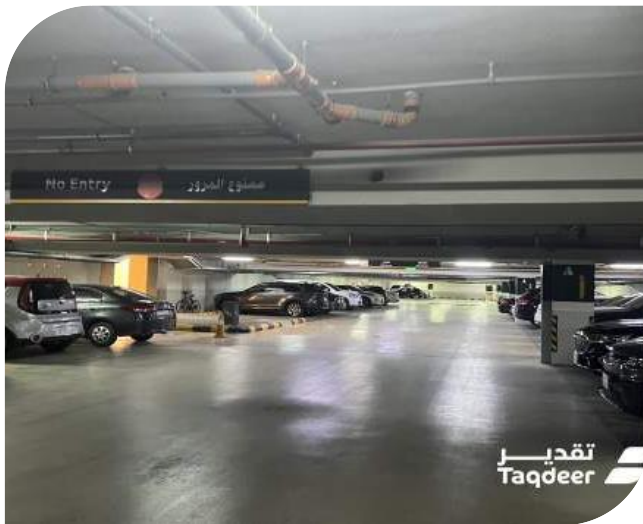
مكونات المبنى حسب رخصة البناء (مرفق نسخة من رخصة البناء في الملحق) :

- العقار عبارة عن مجمع تجاري مشروع الضيافة يتكون من دور قبو وارضين وميزانين واول وثاني
- الدور الارضي والميزانين معارض، الدور الاول نادي نسائي رياضي ونادي نسائي صحي وجزء غير مشطب (قيد التشطيب)، الملحق العلوي غير مشطب (قيد التشطيب)
- يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من أفضل وأرقى الاحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبد الله 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
- يتميز العقار بتصميم منفرد بطابع فريد ومتميز.
- يتوفر في كل معرض مصعد وجلسات امامية وخلفية.
- يتوفر في الموقع نوافير وبحيرات صناعية ونخل

17,073.50	المساحة للمبنى / م2
6 سنة تقريبا	عمر البناء
1435/14079	رقم الرخصة
1435/08/05	تاريخ الرخصة
1438/08/05	تاريخ الإنتهاء
بناء مجمع تجاري	نوع الرخصة

المكونات	المساحة	الاستخدام
الارض	9,100	سكني تجاري مكثبي
قبو	9,100.00	مواقف
ميزانين	1,297.50	معارض
ارضي تجاري	2,595.00	معارض
اول تجاري	2,454.00	معارض
ملاحق علوية	1,227.00	معارض
اسوار	400.00	خدمات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز سكني
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓



مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على الطريق الدائري الشمالي الذي يعتبر من أهم الطرق بمدينة الرياض.
- طول الواجهة على طريق الدائري الشمالي مما يعطي للأرض ميزة تنافسية.

عيوب العقار موضوع التقييم

- لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم.

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- سهولة الوصول للعقار.
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار.
- الموافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار .

المخاطر العامة

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها . قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

مخاطر عدم الأشغال

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافق وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
-	التدفقات النقدية المخصصة	-	طرق التقييم المستخدمة
-	التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلا منتظما.	-	أسباب الإستخدام

بناء على بيانات الدخل ومتوسط سعر المتر التجاري المتوقع فانه تم افتراض صحة الدخل التجاري الفعلي بناء على المستندات المقدمة من الصندوق (ميفك ريت) وعلى مسؤوليته

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

14	100%	اجمالي الوحدات
14	100%	الاشغال
0	0%	الشواغر

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.00%	معدل التضخم
1.50%	معدل مخاطر السوق
2.50%	علاوة المخاطر الخاصة
9.93%	معدل الخصم
5.00%	معدل النمو

2039	2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة
15	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	
0%	5%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	الاجار المتوقع
18,067,144	18,067,144	17,206,804	17,206,804	17,206,804	17,206,804	15,642,549	15,642,549	15,642,549	14,897,666	14,897,666	14,897,666	14,897,666	14,188,253	14,188,253	14,188,253	14,188,253	اجمالي الدخل الفعلي
18,067,144	18,067,144	17,206,804	17,206,804	17,206,804	17,206,804	15,642,549	15,642,549	15,642,549	14,897,666	14,897,666	14,897,666	14,897,666	14,188,253	14,188,253	14,188,253	14,188,253	اجمالي الإيرادات
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الشواغر
18,067,144	18,067,144	17,206,804	17,206,804	17,206,804	17,206,804	15,642,549	15,642,549	15,642,549	14,897,666	14,897,666	14,897,666	14,897,666	14,188,253	14,188,253	14,188,253	14,188,253	اجمالي الدخل الفعلي
9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	اجمالي المصاريف التشغيلية والراسمالية
1,626,043	1,626,043	1,548,612	1,548,612	1,548,612	1,548,612	1,407,829	1,407,829	1,407,829	1,340,790	1,340,790	1,340,790	1,340,790	1,276,943	1,276,943	1,276,943	1,276,943	صافي الدخل التشغيلي
16,441,101	16,441,101	15,658,192	15,658,192	15,658,192	15,658,192	14,234,720	14,234,720	14,234,720	13,556,876	13,556,876	13,556,876	13,556,876	12,911,311	12,911,311	12,911,311	12,911,311	صافي التدفقات النقدية
0.2588	0.2588	0.2832	0.3099	0.3391	0.3711	0.4061	0.4444	0.4863	0.5322	0.5823	0.6373	0.6974	0.7631	0.8351	0.9138	1.0000	معدل الخصم
4,254,857	4,254,857	4,434,371	4,852,532	5,310,126	5,810,871	5,780,760	6,325,886	6,922,417	7,214,477	7,894,802	8,639,282	9,453,966	9,852,833	10,781,955	11,798,694	12,911,311	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
126,493,994																	القيمة السوقية للعقار
126,500,000																	القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية للوصول للقيمة السوقية فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الاول من عام 2023 م وفقا لتاريخ التقييم

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن
قيمة العقار مبلغ وقدره (126,500,000) فقط مائة وستة وعشرون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي لا غير

محمد بن عبد الله الحمد
أساسي زميل
1210000414
فرع العقار

الرئيس التنفيذي
فئة العضوية
رقم العضوية
فرع التقييم المرخص له

تقدير
Taqdeer



س . ت . 1010468253



المشاركون في اعداد هذا التقرير

اسم العضو	عبدالعزيز خالد الخالد	اسم العضو	نادر صالح الخليفة	اسم العضو	عبد الله بن سعيد آل سلمان
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية	أساسي زميل
رقم العضوية	1210001685	رقم العضوية	1220000100	رقم العضوية	1210000113
الدور	معاينة العقار	الدور	إعداد التقرير	الدور	مراجعة التقرير
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	محمد بن عبد الله ناصر الحمد	رقم الترخيص	1210000414
صفته	الرئيس التنفيذي	الفرع المرخص فيه	العقار
فئة العضوية (تقييم)	اساسي زميل	رقم العضوية	1210000414
فئة العضوية (RICS)	MRICS	رقم العضوية	0874452
تاريخ اصدار التقرير	2023/06/30 م	التوقيع	

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

صورة من الصك:



الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
 [277]

الرقم : ٣١١١٥٠٣٦٧٧٤
 التاريخ : ١٩ / ٠٤ / ١٤٣٤ هـ

كاتب العدل الأعلى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١١٧٧ و قطعة الأرض ١٦٦٤ من البلك رقم ١٤٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمعلومة ل زاهد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل عدلي رقم ١٠٤٢٢٩١٢٧٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٤٠) أربعمون متر

جنوباً: شارع عرض ١٠ متر بطول: (٤٠) أربعمون متر

شرقاً: شارع عرض ١٠ متر بطول: (٧٠) سبعمون متر

غرباً: قطعة رقم ١٦٦٤ ورقم ١١٧٧ بطول: (٧٠) سبعمون متر

وبمساحة (٢٨٠٠) ألفاً و ثمانمائة متر مربعاً فقط حسب المخطط

والسكنة في الفرز على السكك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤ / ١١١٢ و جلد ٢٤ في ٢٨ / ٢٤ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق كالتالي:

في ١٩ / ٠٤ / ١٤٣٤ هـ لا عثمادة ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



محمد بن محمد القدي



العلم

مستند مطبوع بالحكومة - ٣١٢٧٧١
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الذي يمنع تداوله)
 نموذج رقم (١١٠٣-١١٧)

هذا السكك وحدة مستطابقة - وصياح اثر تلك نسخة منه يؤذي إلى عدم صلاحية السكك



الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
 [277]

الرقم : ٣١١١٥٠٣٦٧٧٤
 التاريخ : ١٩ / ٠٤ / ١٤٣٤ هـ

كاتب العدل الأعلى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٥ من البلك رقم ١٤٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمعلومة ل زاهد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل عدلي رقم ١٠٤٢٢٩١٢٧٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: شارع عرض ١٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: قطعة رقم ١٦١٨ ورقم ١٦٢٥ بطول: (٧٠) سبعمون متر

غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ ورقم ١٦١٨ بطول: (٧٠) سبعمون متر

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

والسكنة في الفرز على السكك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤ / ١١١٢ و جلد ٢٤ في ٢٨ / ٢٤ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق كالتالي:

في ١٩ / ٠٤ / ١٤٣٤ هـ لا عثمادة ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



محمد بن محمد بن محمد القدي



العلم

مستند مطبوع بالحكومة - ٣١٢٧٧١
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الذي يمنع تداوله)
 نموذج رقم (١١٠٣-١١٧)

هذا السكك وحدة مستطابقة - وصياح اثر تلك نسخة منه يؤذي إلى عدم صلاحية السكك

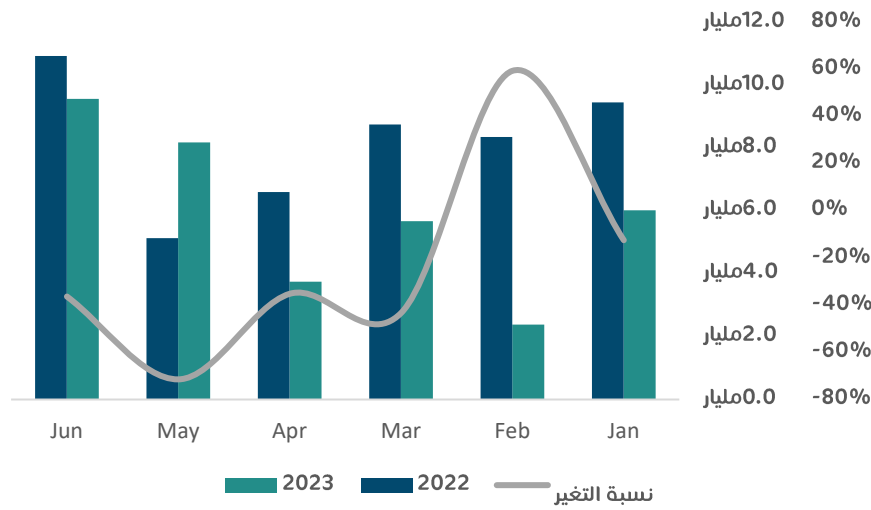
مؤشرات وزارة العدل العقارية لمدينة الرياض

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م - 2023 م في مدينة الرياض.

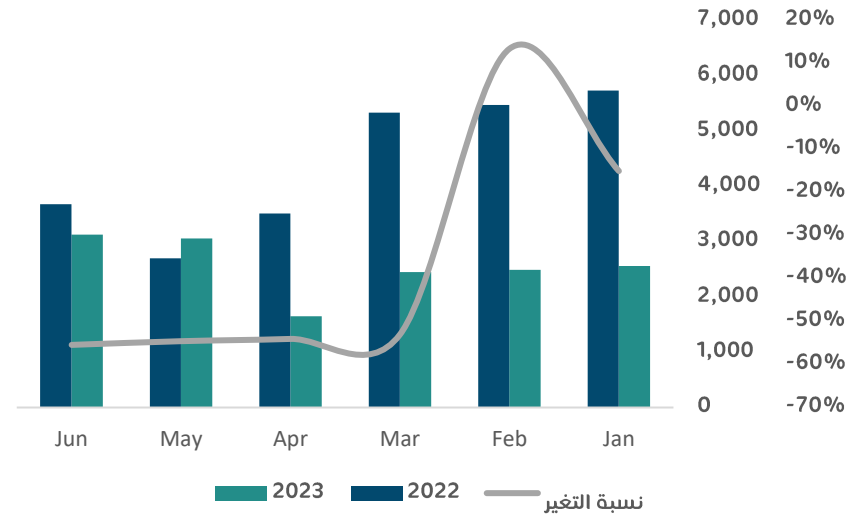
نسبة التغير	مساحة الصفقات		نسبة التغير	قيمة الصفقات		نسبة التغير	عدد الصفقات		الشهر
	2023	2022		2023	2022		2023	2022	
-70%	2,730,255	9,179,689	-36%	6,016,750,124	9,448,247,943	-55%	2,557	5,737	Jan
1%	5,161,451	5,097,268	-71%	2,384,114,511	8,347,862,942	-55%	2,488	5,476	Feb
-48%	2,202,073	4,236,934	-35%	5,668,371,282	8,742,285,417	-54%	2,451	5,333	Mar
-58%	1,397,192	3,291,508	-43%	3,740,317,916	6,599,329,546	-53%	1,649	3,509	Apr
41%	3,698,328	2,626,552	59%	8,168,381,928	5,125,457,689	13%	3,060	2,697	May
-79%	3,717,728	17,444,044	-12%	9,558,439,936	10,916,237,814	-15%	3,126	3,677	Jun
-55%	18,907,026	41,875,996	-28%	35,536,375,697	49,179,421,351	-42%	15,331	26,429	Total

التغير في عدد ومساحة وقيمة الصفقات ما بين 2022 م - 2023 م في مدينة الرياض.

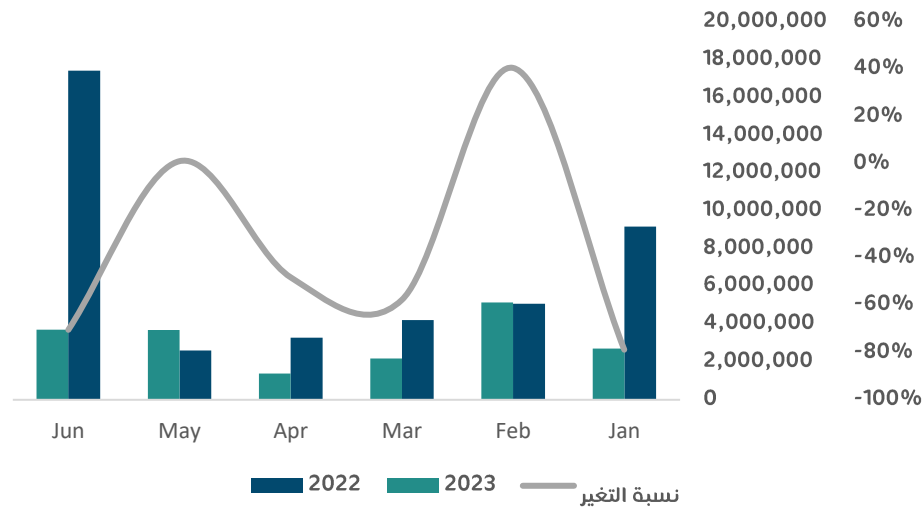
قيمة الصفقات



عدد الصفقات



مساحة الصفقات





920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



taqdeersa