

AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

تاريخ التقرير : ٢٠٢١/٨/٣

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



محتويات التقرير

1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
 - 1.2 نطاق العمل..... ٤
 - 1.3 أسس القيمة..... ٥
 - 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
 - 1.5 اعداد التقارير..... ٦
 - 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧
- ### 2. تقرير العقار
- 1.2 الموقع..... ٩
 - 2.2 المعلومات القانونية ١٠
 - 2.3 معلومات الملكية ١١

4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ١٤
- 2.4 صور للعقار..... ١٥
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ١٦

5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ١٧
- 2.5 جدول التسويات..... ١٨
- 3.5 نتائج التقييم..... ٢٠
- 4.5 الرأي النهائي للقيمة ٢١

6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٢٤



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



إشارة إلى طلبكم بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ تم إعداد تقرير التقييم هذا لتقييم الأرض المقام على رقم القطعة ٤٩٠ في حي الجزيرة بمدينة الرياض ، وذلك لحساب القيمة السوقية للعقار .

١,٠ مقدمة

١,١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية -رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠ .

١,٢ العميل

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

١,٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو اعداد التقارير المالية صندوق ميفك ريت .

١,٥ العقار محل التقييم

مجمع تجاري يقع في حي الجزيرة بمدينة الرياض .

١,٦ ملكية العقار

شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.

١,٧ نوع التقرير.

تقدير القيمة السوقية وفق المعايير الدولية 2020 IVSC .



١,٧ أسس القيمة
القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار "

١,٨ تاريخ التقييم
٢٠٢١/٠٧/١٥

١,٩ عملة التقييم
الريال السعودي

١,١٠ حالة المقيم
مقيم داخلي

تمت معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١ و أعد تقرير التقييم . يمتلك المقيم المهارات الفنية المناسبة والخبرة والمعرفة اللازمة لإجراء مهمة التقييم بكفاءة وموضوعية.
ونؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل ، و المستخدمين المقصودين . و موضوع الملكية ومالكيها الحاليين مما يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي في قيمة العقار المعني.

٢,٠ نطاق العمل
٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١
- قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
- الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
- استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
- جمع معلومات عن الأراضي.
- التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
- تحليل البيانات و تطبيق أسلوب السوق و التكلفة في التقييم.



٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

٢,٣ الافتراضات

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

قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

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

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



٢,٤ معايير التقييم

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

٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب السوق بطريقة المقارنات و أسلوب التكلفة بطريقة الاهلاك و أسلوب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة .

٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار بترجيح الوزن النسبي في تاريخ التقييم تساوي :

٥٨٥,٠٧٨,٦٣٨ ريال سعودي

٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ التقرير : ٢٠٢١/٠٧/١٥.

٢,٨ القيود على النشر

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



تقرير العقار

٣,٠ الموقع
٣,١ الموقع والسكان

يقع العقار محل التقييم في حي الجزيرة بمدينة الرياض ويمكن الإطلاع على الخريطة الواردة بالتقرير ، ومن الأحياء التي يشملها موقع العقار بمدينة الرياض الفيحاء.

٣,٢ الموقع

يقع العقار محل التقييم في حي الجزيرة في مدينة الرياض الرجاء الرجوع للتقرير للاطلاع على الموقع عن قرب على الخريطة . ويعتبر حي الجزيرة احد الأكثر ازدحاما وحجما من الجانب السكاني

٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق واهمها طريق الدائري الشرقي الذي يطل عليه العقار مباشرة .



٤,٠ المعلومات القانونية ٤,١ الجهة التخطيطية

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

٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي الجزيرة والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية بمدينة الرياض والتي تصنف المنطقة المذكورة كمنطقة متوسطة الكثافة وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

٤,٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية لهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض فإن قطعة الأرض استخدام تجاري .



AMAKEN

معلومات الملكية

مدير الصندوق	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	امين الحفظ	شركة البلاد كابيتال
الشركة ذات الغرض الخاص (مالك الصك)	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
رقم الصك	٧١٠١٠٤٠٤٢٢٤٥	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٢/٢٣ هـ
رقم القطعة	٤٩٠	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

معلومات العقار

المدينة	الرياض	اسم الشارع	طريق الدائري الشرقي
الحي	الجزيرة	نوع العقار	مجمع تجاري
إحداثيات الموقع	شمال ٤٦,٧٩١٥٣٩	شرق ٢٤,٦٥٧٠٦٠	



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة الرياض حي الجزيرة، شرق الرياض. يحد منطقة العقار من الجنوب طريق المدينة المنورة كما يحده من الغرب طريق الدائري الشرقي.



مواصفات العقار

طريق الدائري الشرقي	شارع العقار	حسب الصك (٢٠٥,٩٧م٢٠١٢م)	مساحة الأرض (م٢)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م٢)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	جنوبية شرقية غربية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٦٦,٠٩م	جار	-	-	-
جنوبي	٢٥٤,٦٣م	طريق المدينة المنورة	تجاري رئيسي	٦٠م	٢
شرقي	٨٦٧,٥٤م	شارع رقم ١٠	محلي	٤٠م	٣
غربي	٨٦٥,٣٣م	طريق الدائري الشرقي	محور رئيسي	١٠٠م	١



الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



MARKET

صور توضیح العقار :





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

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرائية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية		التجهيزات البلدية
	الإنارة و التشجير		
	السفلة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار	الخدمات الحكومية		المرافق العامة
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
	المدارس		
	المساجد		
كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض	١	عدد الأدوار	أنظمة البناء



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

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



من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

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

ونوجز بعض المخاطر المحتملة منها:

١. طلب انتهاء العقد بسبب القوى القاهرة.
٢. العودة على المؤجر قضايا بدافع الضرر.
٣. مخاطر المستأجر الواحد.



AMAKEN

الأساليب والطرق المستخدمة :

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

طريقة المقارنات.

طريقة التكلفة .

طريقة الرسملة المباشرة.



جدول المقارنات :

جدول مقارنات للأراضي المشابهة		
قيمة المتر	المساحة م ^٢	نوع العقار
٣,٥٠٠	١,٩٢٠ م ^٢	ارض
٤,٥٠٠	٣,٠١٠ م ^٢	ارض





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





اولاً / حساب قيمة أرض بأسلوب القيمة السوقية:

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأراضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض

نطاق البحث وتحليل أسعار الأراضي :

بعد عمليات المسح والزيارات الميدانية والمعاينة التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن أسعار تتراوح ما بين - ٤,٠٠٠ ريال/م^٢ إلى - ٦,٠٠٠ ريال/م^٢ وذلك لمساحات ما بين - ٢١,٠٠٠ إلى - ٢١٠,٠٠٠ ، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات

120,205.97

إجمالي مساحة الأرض (م^٢)

4,300

قيمة المتر المربع (ريال / م^٢)

٥١٦,٨٨٥,٦٧١

إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)



ثانيا / حساب قيمة العقار بأسلوب التكلفة :



٧٧,٢٩٩	إجمالي المسطحات المباني / متر مربع
١٣٩,١٣٨,٢٠٠ ر.س.	قيمة المباني قبل الأهلاك / ريال
-	هامش الربح / %
-	قيمة هامش الربح / ريال
-	قيمة المباني بعد هامش الربح / ريال
٤٠	العمر الافتراضي للعقار / سنوات
٩	عمر العقار الحالي / سنوات
٣١	العمر المتبقي من العقار / سنوات
% ٢٢,٥	نسبة الإهلاك الفعلي / %
١٠٧,٨٣٢,١٠٥	قيمة المباني بعد الأهلاك / ريال
٥١٦,٨٨٥,٦٧١	قيمة الأرض / ريال
٦٢٤,٧١٧,٧٧٦	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة / ريال
٦٢٤,٧١٧,٧٧٦	القيمة السوقية الإجمالية / ريال





AMAKEN

جدول التسويات للمعارض :

جدول مقارنات معارض

المقارن ٤	المقارن ٣	المقارن ٢	المقارن ١	عناصر المقارنة	سعر المتر التاجيري	المساحة م٢	نوع العقار
2	3	2	2	ظروف السوق	683	١٢٠ م٢	معرض
3	-4	-7	-1	تسوية المساحة	746	٦٧ م٢	معرض
-3	2	-1	-3	تسويات أخرى	606	٦٦٠ م٢	معرض
2	1	-6	-2	صافي النسب بعد الضبط	588	١٧٠ م٢	معرض
٦٥٠ ريال / م٢				متوسط المتر التاجيري بعد التسوية			

ثالثاً : التقييم بطريقة الرسملة المباشرة :

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

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

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتتقسم للأنواع التالية :

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

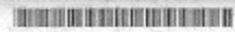
✓الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .

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

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

حساب رسملة الدخل

٢٩,١٨٣,٠٩٠	الدخل الإجمالي
١,٤٥٩,١٥٤	نسبة الصيانة والتشغيل ٥%
٢٧,٧٢٣,٩٣٦	صافي الدخل للعقار
٦,٥%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤٢٦,٥٢٢,٠٩٢	تقدير قيمة العقار (ريال)
٤٢٦,٥٢٢,٠٩٢ ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل



الرقم : ٧١٠١٠٤٠٢٢٤٥

التاريخ : ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ

٤٥٣

صك رهن وتملك عقار

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

فإن البنك رقم ٤٩٠ من المخطط رقم ٣٢٠٣ الواقع في حي الجزيرة بمدينة الرياض بموجب التقرير المساحي رقم ٣٨١٥/١٤٣٩ وتاريخ ٤/٢/١٤٣٩ هـ.

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: معر عرض ١٠م بطول: (٦٦,٠٩) ستة وستون متر وتسعة سنتمتر

جنوباً: طريق عرض ٦٠م بطول: (٢٥٤,٦٣) مئتين وأربعة وخمسون متر وثلاثة وستون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض ٤٠م بطول: (٨٦٧,٥٤) ثمانمائة وسبعة وستون متر وأربعة وخمسون سنتمتر

غرباً: طريق الدائري عرض ١٠٠م بطول: (٨٦٥,٣٣) ثمانمائة وخمسة وستون متر وثلاثة وثلاثون سنتمتر

ومساحتها: (١٢٠,٢٥٠,٩٧) مائة وعشرون ألفاً ومئتين وخمسة متر مربعاً وسبعة وتسعون سنتمتر مربعاً فقط الملوكة ل/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٠١١٠٠٤١٠٣٧ في ٢١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه ب/ ٢٠٢٠٠٠٠٠٠٠ ريال

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

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ.

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



كاتب العدل

حسام بن سعد بن عبدالرحمن الجريد
٥١٦٤



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

رقم الرخصة : ١٤٢٩/١٠٦٨٤
تاريخ الرخصة : ١٤٢٩-٠٩-٠٢
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٣-٠٩-٠٢
نوع الرخصة : إصدار

رقم الترخيص : ١٦٥٦٣
رقم المشروع : ١٤٢٩-٠٩-٠٢
رقم الترخيص : ١٦٥٦٣
رقم المشروع : ١٤٢٩-٠٩-٠٢

رخصة
بناء معارض تجارية

اسم المالك : صاحب السمو الملكي الأمير/ متعب بن عبدالعزيز آل سعود
رقم الإحداثيات :
تاريخه :

رقسم المصك : ٨٢٩
تاريخه : ١٣٧٠-١٠-١١

رقم القطعة : بدون
رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٠٣

الشارع : طريق الدائري الشرقي
رقم المصنوع :

الحي : حي الجزيرة
نوع البناء : مستج

مساحة الأرض : ١٢٠٢٠٠٠٩٧ م^٢
محيط الأسوار : م / م
النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	مس مشاة عرض ١٠ م	٦٦,٠٩	١٤
شرق	شارع عرض ٣٠ 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
ميزابين	٠	٩٤٤٥,٠٠٠	تجاري
رضي تجاري	٦٠٣	٦٢٨١٩,٠٠٠	تجاري

المكتب المصمم : الواض للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٢٢٤٩
رقم المشروع : ١٢
رمز النظام :

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٥١٤٤٦ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٥ / ٨١٥٩٧٢٠
تاريخ : ١٤٢٩-٠٩-٠٢ هـ

ملاحظات : تم استكمال الرسوم مبلغ ١٠٤٤٦ ريال بالإيصال المالي رقم ٤٥/٨١٥٩٧٢٠ بتاريخ ١٤٢٩-٠٩-٠٢ هـ.

- بموجب التقرير المسامي الصادر من إدارة المساحة بالأمانة رقم (١٤٥/٥٣) بتاريخ ١٤٢٩-٠٩-٠٢ هـ.
- بموجب التفيد بالمخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٥٩) بتاريخ ١٤٢٩-٠٧-١٦ هـ وتلغيفها بنقطة وبدون تعديل.
- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية فقط ، مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية والمجاورين بمنح الدخول والخروج من جهتها.
- تمت الموافقة على نقش (١٣٣) مواقف وذلك بموجب توجيه سمو الامين بما نصه لا مانع من التنسيق مع النقل قبل اصدار الرخصة وذلك بتاريخ ١٤٢٩-٠٧-٢٣ هـ.
- التنسيق مع شركة الكهرباء قبل الشروع بالبناء لمعرفة حجم البناء المطلوب لفرقة الكهرباء على ان تكون ضمن الميثي او بارتدادات نظامية.
- التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع وذلك للتأكد من إلقاء الميثي لجميع اشتراطات السلامة وان تصرف شهيداً تمام البناء الا بعد احضار صاحب العلاقة خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص.
- وضع سور على حدود الارض القريبة بارتفاع ١٠٠ سم.
- التنسيق مع وزارة النقل بخصوص المداخل والمخارج قبل الشروع بالتنفيذ.

رئيس قسم الترخيص : م / علي بن احمد الذروي
مدير إدارة الرخص : م / مستأصدا إبراهيم المحيا
مدير عام التخطيط العمراني : م / علي صالح الطويش

شروط تقارير التقييم

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

"some people
dream of success,
others
make it
happen"

الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

تاريخ التقرير : ٢٠٢١/٨/٣

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

محتويات التقرير

1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
- 1.2 نطاق العمل..... ٤
- 1.3 أسس القيمة..... ٥
- 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
- 1.5 اعداد التقارير..... ٦
- 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧
- ### 2. تقرير العقار
- 1.2 الموقع..... ٩
- 2.2 المعلومات القانونية ١٠
- 2.3 معلومات الملكية ١١

4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ١٤
- 2.4 صور للعقار..... ١٥
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ١٦

5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ١٧
- 2.5 جدول التسويات..... ١٨
- 3.5 نتائج التقييم..... ١٩
- 4.5 الرأي النهائي للقيمة ٢١

6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٢٤



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



إشارة إلى طلبكم بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ تم إعداد تقرير التقييم هذا لتقييم الأرض المقام على رقم القطعة ٣١-٣٢ في حي ريع بخش بمدينة مكة المكرمة ، وذلك لحساب القيمة السوقية للعقار .

١,٠ مقدمة
١,١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية -رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠ - فرع العقار

١,٢ العميل
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

١,٣ المستخدمين المستهدفين
العميل فقط

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

١,٤ الغرض من التقييم
الغرض من تقييم العقار هو اعداد التقارير المالية صندوق ميفك ريت .

١,٥ العقار محل التقييم
فندق يقع في حي ريع بخش بمدينة مكة المكرمة .

١,٦ ملكية العقار
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري .

١,٧ نوع التقرير.

تقدير القيمة السوقية وفق المعايير الدولية IVSC 2020 .



١,٧ أسس القيمة
القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار "

١,٨ تاريخ التقييم
٢٠٢١/٠٧/٠٨

١,٩ عملة التقييم
الريال السعودي

١,١٠ حالة المقيم
مقيم داخلي

تمت المعاينة تاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١ و أعد تقرير التقييم، يمتلك المقيم المهارات الفنية المناسبة والخبرة والمعرفة اللازمة لإجراء مهمة التقييم بكفاءة وموضوعية.
ونؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل ، و المستخدمين المقصودين . و موضوع الملكية ومالكها الحاليين مما يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي في قيمة العقار المعني.

٢,٠ نطاق العمل
٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١
- قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
- الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
- استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
- جمع معلومات عن الأراضي.
- التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
- تحليل البيانات و تطبيق أسلوب السوق و التكلفة في التقييم.



٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

٢,٣ الافتراضات

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

قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

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

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



AMAKEN

٢,٤ معايير التقييم

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

٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة .

٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن قيمة العقار في تاريخ التقييم تساوي :

١٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي

مائة وثلاثة مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي.

٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ التقرير : ٢٠٢١/٠٧/١٥.

٢,٨ القيود على النشر

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



تقرير العقار

٣,٠ الموقع
٣,١ الموقع والسكان

يقع العقار محل التقييم في حي ريع بخش بمدينة مكة المكرمة ويمكن الاطلاع على الخريطة الواردة بالتقرير ، ومن الأحياء التي يشملها موقع العقاري بمدينة مكة المكرمة العزيزية، المسفلة، النسيم.

٣,٢ الموقع

يقع العقار محل التقييم في حي ريع بخش في مدينة مكة المكرمة الرجاء الرجوع للتقرير للاطلاع على الموقع عن قرب على الخريطة ، تتميز المنطقة بأشهر المعالم الرئيسية لمدينة مكة المكرمة والمركز المالي وموقعها المميز ويعتبر حي ريع بخش احد أحياء مكة المكرمة الأكثر ازدحاما وحجما من الجانب السكاني، لأهميته التاريخية والسياحية واحتوائه العديد من الشركات العالمية والمراكز الرئيسية وكذلك الفنادق والمحلات التجارية.

٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول لفندق اجياد مرورا بطريق اجياد .



٤,٠ المعلومات القانونية ٤,١ الجهة التخطيطية

يقع حي ريع بخش جنوب المسجد الحرام بمدينة مكة المكرمة ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة مكة المكرمة وهي الهيئة العليا لتطوير مدينة مكة المكرمة يرجى الرجوع إلى التقرير للاطلاع على الخريطة .

٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي ريع بخش والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية للضاحية الوسطى بمدينة مكة المكرمة والتي تصنف المنطقة المذكورة كمنطقة متوسطة الكثافة وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

٤,٣ الاستخدام المخصص

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



AMAKEN

معلومات الملكية

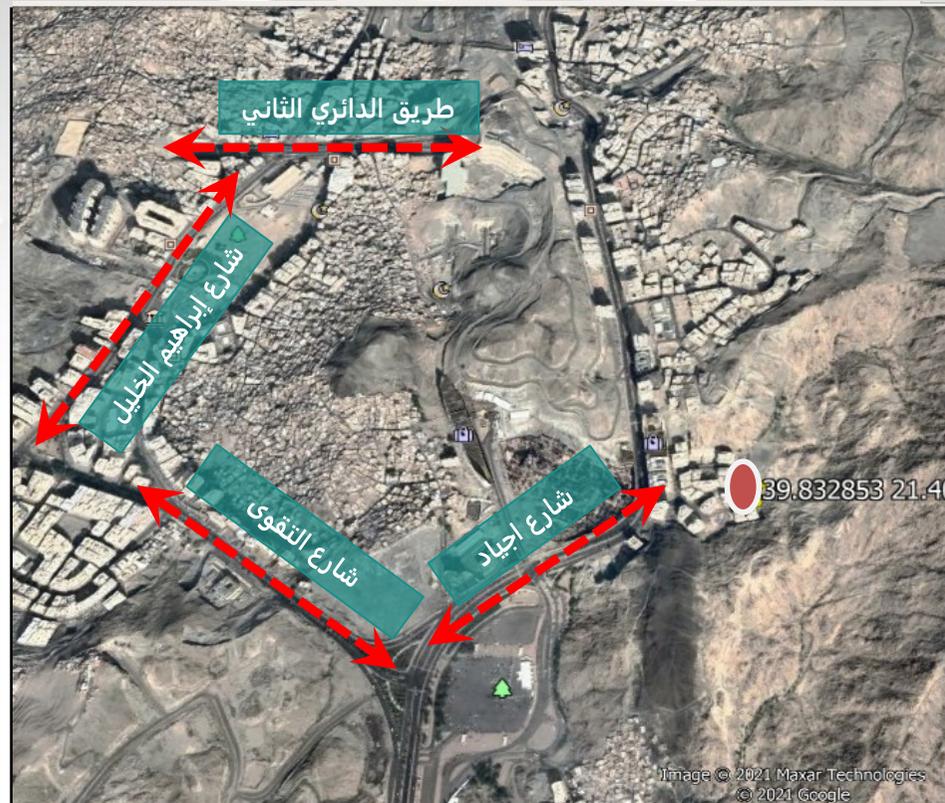
مدير الصندوق	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	امين الحفظ	شركة البلاد كابيتال
الشركة ذات الغرض الخاص (مالك الصك)	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
رقم الصك	٤٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥-٣٢٠١١٤٠٠٩٧٨٩	تاريخ الصك	١٥/٠١/١٤٤٠-٠٨/٠٢/١٤٤٠ هـ
رقم القطعة	٣١-٣٢	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

معلومات العقار

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



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة مكة المكرمة حي ربيع بخش، جنوب المسجد الحرام بمكة المكرمة. يحد منطقة العقار من الشمال شارع عرض 10- ومن الشرق شارع اجياد



مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب الصك (٢م,٧٨٠,٩٦)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٤٩,٦١م	شارع	-	١٥م	-
جنوبي	٥٣م	جبل	-	-	-
شرقي	٣٧م	جبل	-	-	-
غربي	٣٥,٩٦م	جار	-	-	-



الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



صور توضیح العقار :





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

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



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

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



من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

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

ونوجز بعض المخاطر المحتملة منها:

١. طلب انتهاء العقد بسبب القوة القاهرة.
٢. العودة على المؤجر قضايا بدافع الضرر.
٣. مخاطر المستأجر الواحد.



AMAKEN

الأساليب والطرق المستخدمة :

تم استخدام اسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الاتية :

طريقة الرسملة المباشرة.



جدول المقارنات :

جدول مقارنات عروض البيع للفنادق

قيمة العقار	المساحة م ^٢	نوع العقار
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٨٢ م ^٢	فندق
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٦ م ^٢	فندق
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠٥ م ^٢	فندق
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٩٦ م ^٢	فندق



التقييم بطريقة الرسملة المباشرة :

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

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

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

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

✓الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .

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

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

حساب رسملة الدخل /ريال

10,000,000	الدخل الإجمالي
1,700,000	مصاريف ضريبية وادارية ١٧%
8,300,000	صافي الدخل للعقار
% 8	نسبة العائد السنوي على رأس المال
103,750,000	تقدير قيمة العقار (ريال)
103,750,000	التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل



النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	103,750,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	مائة وثلاثة مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

بناء على طلب السادة / شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠



CR: 1010443011

A.NO. 455624

الجمهورية العربية السعودية
 وزارة العدل
 كتابه العدل الأولى بمكة المكرمة
 [٢٧٧]



الرقم : ٤٢٠١١٠٠٠٠٨٧٥٥

التاريخ : ١٤٤٠ / ٢ / ٨ هـ

صك تملك عقار

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

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

شمالاً: شارع عرض ١٥م 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 إثنين و ثمانون سنتمتر مربعاً فقط بموجب خطاب بنك الرياض
 والمقيد لدينا برقم ٤٠٣٣٣٤٦ في ٢٩/١/١٤٤٠ هـ.

والرهونة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠١١٠٠٧٠٦٧ في ١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ أصبحت مملوكة لـ شركة امار للتطوير
 والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ خالية من الرهن .
 وعليه جرى التصديق تحريراً في ٨ / ٢ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .



كاتب العدل

هشام بن احمد بن محمد المسفر الزهراني



هذا المستند وحدة متكاملة - وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

عبريات صيد ٢٧٧ - ٤٢٠١١٠٠٠٠٨٧٥٥



الرقم : ٣٢٠١١٤٠٠٩٧٨٩

التاريخ : ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٣١ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في حي ربيع بخش باجباد بمدينة مكة المكرمة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

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

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

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

المملوكة لـ/ شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٩ في ٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح

/ بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ/ ثمانية وعشرون مليون ومائة

وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع

فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً

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

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبدالرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

الختم الرسمي



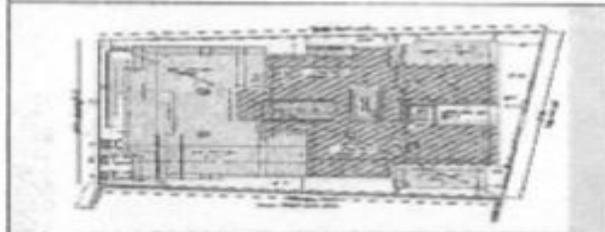
المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

رقم الطلب الإلكتروني : 3706600326
رقم الرخصة : 3401103951
تاريخ الرخصة : 1434-09-23
صلاحيتها : ثلاث سنوات

بلدية المسفلة الفرعية

الإسم : قهد إبراهيم سعد الموسى	رقم البطاقة الشخصية: 1021139876	مصدرها : الرياض	تاريخها : 1421/02/11
رقم القطعة: 31	رقم الصك : 320109000396		تاريخه : 1433/11/22
رقم السجل : 2/8754	تاريخه : 1417/09/02	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخه : 01/03/1423
المقاري :			
البلدية : بلدية المسفلة الفرعية			
الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربح يتش / 174 الحى : حى النوارية			



الأبعاد واط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
شمال	شارع عرض 15.00 متر (غير متبلد)	0	0
شرق	أرض فضاء خيالية	0	0
جنوب	أرض فضاء خيالية	0	0
غرب	قطعة رقم 23 حوش بعض أجزاء موهمة	0	0



مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدروم	1	1	583.43	هدروم
تور تسوية	1	1	549.18	سكني + استهلاك
تور أرضي	1	1	576.93	سكني
أدوار متكررة	4	4	2633.8	سكني
مهيئات	1	1	281.13	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	41.48	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	598.4	خزانات
الإجمالي			5244.330	

العنوان	إسم الشارع :
مقياس الرسم : 5000	مخطط الأسيوار : 88.96 م.اط
نوع البناء : تسطح	مساحة الأرض : 895.14087
كمية سقوفات المبنى المطلوب تسويتها للمربع بالطن : 26.6532	

ملاحظات :

الملاك : قهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

لتعليمات : لتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإقرارات الخاصة بها الرجاء المطور والإستلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة : www.HolyMakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تحقيقها لضمان صحتها وعدم التلاعب بها اختراعاً .

المهندس المختص	مدير إدارة الرخص أو رئيس البلدية
	غازي بن عبدالخالق عبيد الحريش

تاريخ الصياغة : 10-11-12 - 1437/2/18

شروط تقارير التقييم

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



الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

تاريخ التقرير : ٢٠٢١/٨/٣

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



محتويات التقرير

1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
- 2.1 بيانات المقيم و العميل..... ٤
- 3.1 تحديد العقار محل التقييم..... ٤
- 4.1 الغرض من التقييم..... ٤
- 5.1 أساس القيمة المستخدمة..... ٥
- 6.1 تاريخ التقييم..... ٥
- 7.1 نطاق التقييم..... ٥
- 8.1 طبيعة ومصدر المعلومات..... ٦
- 9.1 الافتراضات والافتراضات الخاصة..... ٦
- 10.1 معايير التقييم والشروط المقيدة..... ٧

2. تقرير العقار

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

4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ١٢
- 2.4 صور للعقار..... ١٤
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ١٥

5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ١٧
- 2.5 نتائج التقييم..... ١٩
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ٢٠

6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٢١



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



إشارة إلى طلبكم بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ تم إعداد تقرير التقييم هذا لتقييم الأرض المقام على رقم القطعة ١٦ في حي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة ، وذلك لحساب القيمة السوقية للعقار .

١,٠ مقدمة

١,١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية -رقم ترخيص المنشأة- ٤٠-١٢١٠٠٠٠٠٠٠٠ - فرع العقار

١,٢ العميل

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

١,٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو اعداد التقارير المالية صندوق ميفك ريت .

١,٥ العقار محل التقييم

ارض تقع في حي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة.

١,٦ ملكية العقار

شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.

١,٧ نوع التقرير.

تقدير القيمة السوقية وفق المعايير الدولية IVSC 2020 .



١,٧ أسس القيمة
القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار "

١,٨ تاريخ التقييم
٢٠٢١/٠٧/٠٨

١,٩ عملة التقييم
الريال السعودي

١,١٠ حالة المقيم
مقيم داخلي

تمت معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١ و أعد تقرير التقييم ، يمتلك المقيم المهارات الفنية المناسبة والخبرة والمعرفة اللازمة لإجراء مهمة التقييم بكفاءة وموضوعية.
ونؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل ، و المستخدمين المقصودين . و موضوع الملكية ومالكيها الحاليين مما يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي في قيمة العقار المعني.

٢,٠ نطاق العمل
٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١
 - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
 - الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
 - استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
 - جمع معلومات عن الأراضي.
 - التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
 - تحليل البيانات و تطبيق أسلوب السوق و التكلفة في التقييم.



٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

٢,٣ الافتراضات

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

قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

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

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



ZAMAKEN

٢,٤ معايير التقييم

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

٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة .

٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي :

٥١,٨٧٥,٠٠٠ ريال سعودي

واحد وخمسون مليون وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي

٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ التقرير :٢٠٢١/٠٧/١٥.

٢,٨ القيود على النشر

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





تقرير العقار

٣,٠ الموقع
٣,١ الموقع والسكان

يقع العقار محل التقييم في مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة ويمكن الاطلاع على الخريطة الواردة بالتقرير ، ومن الأحياء التي يشملها موقع العقاري بمدينة مكة المكرمة العزيزية، المسفلة، النسيم.

٣,٢ الموقع

يقع العقار محل التقييم في حي مخطط البدر بكدي في مدينة مكة المكرمة الرجاء الرجوع للتقرير للاطلاع على الموقع عن قرب على الخريطة . تتميز المنطقة باشهر المعالم الرئيسية لمدينة مكة المكرمة والمركز المالي وموقعها المميز ويعتبر حي مخطط البدر احد أحياء مكة المكرمة الأكثر ازدهاما وحجما من الجانب السكاني، لأهميته التاريخية والسياحية واحتوائه العديد من الشركات العالمية والمراكز الرئيسية وكذلك الفنادق والمحلات التجارية.

٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول للعقار عن طريق جبل ثور الذي يعتبر أحد الشوارع التجارية الرئيسية على مستوى مدينة مكة المكرمة كما يمكن الوصول له عن طريق الدائري الثالث لإطلالة العقار عليه.

٤,٠ المعلومات القانونية ٤,١ الجهة التخطيطية

يقع حي مخطط البدر بكدي في مدينة مكة المكرمة ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة مكة المكرمة وهي الهيئة العليا تطوير مدينة مكة يرجى الرجوع إلى التقرير للإطلاع على الخريطة .

٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي مخطط البدر بكدي والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية للضاحية الوسطى بمدينة مكة المكرمة والتي تصنف المنطقة المذكورة كمنطقة متوسطة الكثافة وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

٤,٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة فإن قطعة الأرض استخدام سكني تجاري.

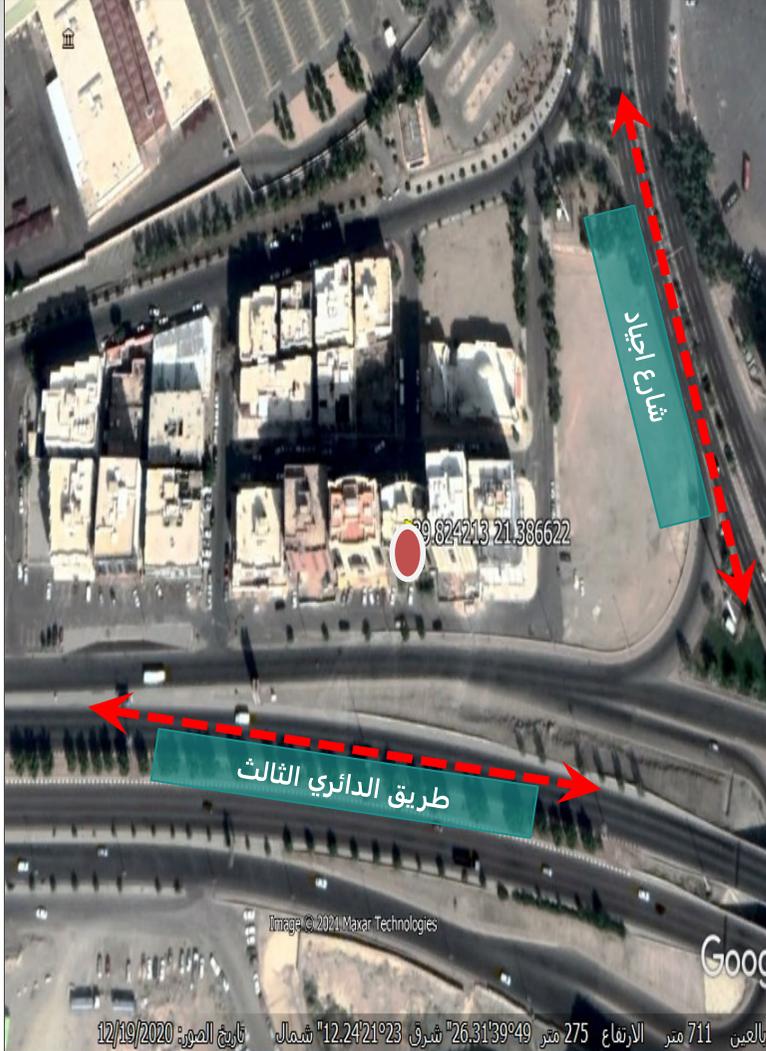


معلومات الملكية

مدير الصندوق	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابييتال)	امين الحفظ	شركة البلاد كابييتال
الشركة ذات الغرض الخاص (مالك الصك)	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابييتال)
رقم الصك	520108013762	تاريخ الصك	1440/01/15 هـ
رقم القطعة	١٦ من المخطط رقم ٥٢/٧/١	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

معلومات العقار

المدينة	مكة المكرمة	اسم الشارع	طريق الدائري الثالث
الحي	مخطط البدر بكدي	نوع العقار	فندق
إحداثيات الموقع	21.386622° شمال		39.824213° شرق



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبرة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة مكة المكرمة حي مخطط البدر بكدي يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق جبل ثور ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الثالث، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق جبل ثور، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار تقاطع طريق الدائري الثالث مع امتداد طريق إبراهيم الخليل



مواصفات العقار

طريق الدائري الثالث	شارع العقار	حسب الصك (750 م ²)	مساحة الأرض (م ²)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م ²)	
منتظمة	شكل الأرض	جنوبية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	25م	-	محلي	15م	2
جنوبي	25م	مواقف سيارات بعرض 13م	محور رئيسي	60م	1
شرقي	30م	جار	-	-	-
غربي	30م	جار	-	-	-



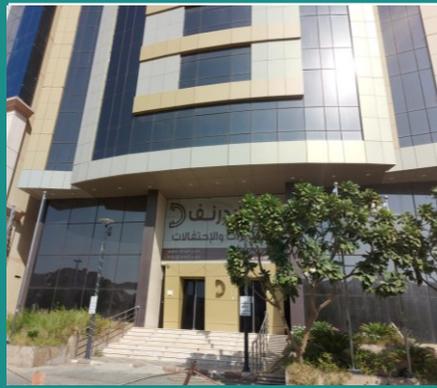
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



MARKET

صور توضح العقار :





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

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



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

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



من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

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

ونوجز بعض المخاطر المحتملة منها:

١. طلب انتهاء العقد بسبب القوى القاهرة.
٢. العودة على المؤجر قضايا بدافع الضرر.
٣. مخاطر المستأجر الواحد.



AMAKEN

الأساليب والطرق المستخدمة :

تم استخدام اسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الاتية :

طريقة الرسملة المباشرة.



جدول المقارنات :

جدول مقارنات عروض البيع للفنادق		
قيمة العقار	المساحة م ^٢	نوع العقار
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٨٢ م ^٢	فندق
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٦ م ^٢	فندق
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠٥ م ^٢	فندق
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٩٦ م ^٢	فندق



التقييم بطريقة الرسملة المباشرة :

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

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

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأشكال التالية :

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

✓الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .

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

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

حساب رسملة الدخل

5,000,000

الدخل الإجمالي

850,000

نسبة الصيانة والتشغيل ١٧%

4,150,000

صافي الدخل للعقار

% 8

نسبة العائد السنوي على رأس المال

51,875,000

تقدير قيمة العقار (ريال)

ريال 51,875,000

التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل



النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم

٥١,٨٧٥,٠٠٠ ريال سعودي

اجمالي قيمة العقار

واحد وخمسون مليون وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي

اجمالي قيمة العقار (كتابة)

بناء على طلب السادة / شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري .



رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠



الرقم : ١٨٠١٣٧٦٤ - ٥٢

التاريخ : ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صكك رهن وتماكك عقار

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

فإن قطعة الارض 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) سبعمائة 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 ٨٤٧٩-١١٠٠٠٠٠٣٢ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه بـ/ مبلغ خمسة وعشرون مليون و أربعمئة واثنان وسبعون ألف ومئتان وثلاثة وسبعون ريال

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

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

وصلى الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

١٤٤٠
كاتب العدل
احمد بن عبدالله بن عطيه الزهراني





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

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

إضافة ادوار لمساحة



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

الأبعاد / ط	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 / القطعة رقم 14 لشارع	1	0
جنوب / 25.00 25.00	مواقف سيارات عرض 13.00 م / مواقف سيارات عرض 13.00 م بإتجاه الطريق الداخلي الثالث	5	0
غرب / 30.00 30.00	قطعة 18 / القطعة رقم 18 لشارع	1	0

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
اليدروم	4	1406.44	يدروم	4
دور تسوية	1	311.64	إستقبال	1
دور أرضي	3	393.9	سكني	1
دور العزائين	1	369.24	إستقبال	1
دور خدمات	1	516.83	خدمات	1
دور أخير	1	54.63	سكني	1
دور مواقف	1	480	مواقف سيارات	1
خزانات	1	294.07	خزانات	1
أدوار متكررة	16	2363.4	سكني	6
بيت درج + مصاعد	1	82.63	بيت درج + مصاعد	1
الإجمالي		6262.760		

العنوان : 1404/06/05	تاريخ الرخصة : 130	رقم المكتب : 130	صقر مهديسون إستشاريون
-----------------------------	---------------------------	-------------------------	-----------------------

ملاحظات :
العنوان : **فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876**
عبدالمحسن بن صالح بن محمد العبدالقادر رقم البطاقة الشخصية : 1037059862
تعليمات : لتأكيد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشترطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .
أمانة

شروط تقارير التقييم

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



الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

تاريخ التقرير : ٢٠٢١/٨/٣

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



محتويات التقرير

1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
 - 1.2 نطاق العمل..... ٤
 - 1.3 أسس القيمة..... ٥
 - 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
 - 1.5 اعداد التقارير..... ٦
 - 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧
- ### 2. تقرير العقار
- 1.2 الموقع..... ٩
 - 2.2 المعلومات القانونية ١٠
 - 2.3 معلومات الملكية ١١

4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ١٤
- 2.4 صور للعقار..... ١٥
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ١٦

5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ١٧
- 2.5 جدول التسويات..... ١٨
- 3.5 نتائج التقييم..... ١٩
- 4.5 الرأي النهائي للقيمة ٢١

6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٢٤





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



إشارة إلى طلبكم بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ تم إعداد تقرير التقييم هذا لتقييم الأرض المقام على رقم القطعة ١٦١٧-١٦١٨-١٦١٩-١٦٢٤-١٦٢٥-١٦٢٦-١٦٢٧ في حي النخيل بمدينة الرياض ، وذلك لحساب القيمة السوقية للعقار .

١,٠ مقدمة
أ) المقيم

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

١,٢ العميل
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

١,٣ المستخدمين المستهدفين
العميل فقط

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

١,٤ الغرض من التقييم
الغرض من تقييم العقار هو لأغراض اعداد التقارير المالية لصندوق ميفك ريت .

١,٥ العقار محل التقييم
ارض تقع في حي النخيل بمدينة الرياض .

١,٦ ملكية العقار
زايد فهد محمد السكبي.

١,٧ نوع التقرير.

تقدير القيمة السوقية وفق المعايير الدولية 2020 IVSC .



١,٧ أسس القيمة
القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار "

١,٨ تاريخ التقييم
٢٠٢١/٠٧/٠٨

١,٩ عملة التقييم
الريال السعودي

١,١٠ حالة المقيم
مقيم داخلي

تمت معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١ و أعد تقرير التقييم . يمتلك المقيم المهارات الفنية المناسبة والخبرة والمعرفة اللازمة لإجراء مهمة التقييم بكفاءة وموضوعية.
ونؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل ، و المستخدمين المقصودين . و موضوع الملكية ومالكها الحاليين مما يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي في قيمة العقار المعني.

٢,٠ نطاق العمل
٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١
 - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
 - الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
 - استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
 - جمع معلومات عن الأراضي.
 - التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
 - تحليل البيانات و تطبيق أسلوب السوق و التكلفة في التقييم.



٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

٢,٣ الافتراضات

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

قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

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

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



٢,٤ معايير التقييم

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

٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة الاستثمار.

٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار حق منفعة وفق العقود حسب طريقة الاستثمار في تاريخ التقييم تساوي :

٨٨,٢١٦,٣٧٥ ريال

٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ التقرير :٢٠٢١/٠٧/١٥.

٢,٨ القيود على النشر

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





تقرير العقار

٣,٠ الموقع
٣,١ الموقع والسكان

يقع العقار محل التقييم في حي النخيل بمدينة الرياض ويمكن الإطلاع على الخريطة الواردة بالتقرير ، ومن الأحياء التي يشملها موقع العقاري بمدينة الرياض الياسمين الخزامى حطين .

٣,٢ الموقع

يقع العقار محل التقييم في حي النخيل في مدينة الرياض الرجاء الرجوع للتقرير للاطلاع على الموقع عن قرب على الخريطة . تتميز المنطقة باشهر المعالم الرئيسية لمدينة الرياض والمركز المالي وموقعها المميز ويعتبر حي النخيل احد أحياء الرياض الأكثر ازدهارا وحجما من الجانب السكاني، لأهميته التاريخية والسياحية واحتوائه العديد من الشركات العالمية والمراكز الرئيسية وكذلك الفنادق والمحلات التجارية.

٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

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



٤,٠ المعلومات القانونية

٤,١ الجهة التخطيطية

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

٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي النخيل والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية للضاحية الوسطى بمدينة الرياض والتي تصنف المنطقة المذكورة كمنطقة متوسطة الكثافة وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

٤,٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض فإن قطعة الأرض استخدام مكثبي تجاري.



AMAKEN

معلومات الملكية

اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابييتال)	اسم المالك	زايد فهد محمد السكيبي
رقم الصك	310115036471 – 310115036473 – 210103004425 – 410104003546	تاريخ الصك	1435/05/19 هـ - 1428/06/10 هـ
رقم القطعة	1618 - 1625 – 1617 – 1624 – 1619 – 1626 – 1620 - 1627	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

معلومات العقار

المدينة	الرياض	اسم الشارع	طريق الدائري الشمالي
الحي	النخيل	نوع العقار	تجاري
إحداثيات الموقع	24.750135 شمال		46.623793 شرق



نبذة عن المنطقة :

يقع العقار بحي النخيل شمال مدينة الرياض . يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الدائري الشمالي، ومن الجهة الجنوبية شارع الحصن، وكذلك يحدها من الجهة الشرقية شارع طلحة بن المطهر، ومن الجهة الغربية فيحدها طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول.



مواصفات العقار

طريق الدائري الشمالي	شارع العقار	حسب الصك (٩,100 م٢)	مساحة الأرض (٢ م)
مستوي	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢ م -)	
منتظمة	شكل الأرض	شمالية - شرقية - جنوبية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	١٣٠ م	طريق الدائري الشمالي	محور رئيسي	١٠٠ م	١
جنوبي	١٣٠ م	الحصن	محلي	١٥ م	٣
شرقي	٧٠ م	طلحة بن المظفر	محلي	١٥ م	٢
غربي	٧٠ م	جار	-	-	-



الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



صور توضح العقار :





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

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



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

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



من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

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

ونوجز بعض المخاطر المحتملة منها:

١. طلب انهاء العقد بسبب القوة القاهرة.
٢. العودة على المؤجر قضايا بدافع الضرر.

جدول المقارنات تسويات المعارض :

جدول التسويات		
المقارن ٢	المقارن ١	عناصر المقارنة
٥	٥	ظروف السوق
٤	٣-	تسوية المساحة
٣-	١-	تسويات أخرى
٦	١	صافي نسب الضبط
٢م / ريال ٢,٢٥٠	متوسط المتر التأجيري بعد التسوية	

جدول مقارنات عروض معارض		
قيمة المتر التأجيري	المساحة م٢	نوع العقار
٢,٤٥٠	٢م ٢٢٢	معرض
١,٩٠٠	٢م ٥٣	معرض



التقييم بطريقة طريقة الاستثمار :

حساب بطريقة الاستثمار	
٩,٠٠٠,٠٠٠	الدخل السنوي الصافي
١٥/٠٦/٢٠٢١	بداية الفترة
٣١/٠٣/٢٠٢٠	نهاية الفترة
٦,٨٦٥	الفترة المتبقية
%٧,٥	معدل الرسملة
٩,٩١	معامل شراء السنوات
ريال ٨٨,٢١٦,٣٧٥	التقدير النهائي للعقار بطريقة الاستثمار

تم اعتماد صافي الدخل حسب العقود المرسلة من قبل العميل ومطابقتها على ارض الواقع بعد تحليل ودراسة المنطقة المراد تقييمها .



النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم

اجمالي قيمة العقار	٨٨,٢١٦,٣٧٥ ريال
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	ثمانية وثمانون مليون ومئتان وستة عشر ألف وثلاثمائة وخمسة وسبعون ريال سعودي

بناء على طلب السادة / شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠





الرقم : ٣١٠١١٥٠٣٦٤٧٣
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٢٥ هـ

كاتبه العدل الاملى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والسلامة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الارض ١٦١٧ و قطعة الارض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي التخييل الغربي بمدينة الرياض . والملوكة ل زاید بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:
شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٤٠) أربعون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٠) أربعون متر
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٢٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ ورقم ١٦٢٥ وبمساحة (٢٨٠٠) ألفان و ثمانمائة متر مربعاً فقط حسب المخطط والمسند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٤١٢ / ٤ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ١٩ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٢٥ هـ لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

محمد بن محمد بن محمد القدي

وزارة العدل
الختم الرسمي لوزارة العدل في الرياض

مصلحة طبابع الخواصة - ٣١٤١٧١
نموذج رقم (١٩١-١٠٠٠)

هذا المسند وحدة مستحقة ، ويتبرأ أو تلغف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المسند.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل

الرقم : ٤٤٤٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
التاريخ : ١٤٤١ / ٦ / ١٥ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض ١٦١٩ و قطعة الأرض ١٦٢٦ من البك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض .

وحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ م
جنوباً: شارع عرض ١٥ م
شرقاً: قطعة رقم ١٦٢٥ و ١٦١٨
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٢ و ١٦٢٧
ومساحتها : (٢١٠٠) أمتان و مائة متر مربعاً فقط

والسند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإمارة برقم ١٦٤١٦ / ٢ / ١٦٦ ج ٢٤ / ١٤٤٢ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: زائد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ٤٤٢٩١٢٧ - ١ - ١٠ بشتم وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٦ / ١٤٤١ هـ لاعتماده ، ولسي الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض
فهد بن محمد الخلف



شروط تقارير التقييم

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



الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

تاريخ التقرير : ٢٠٢١/٨/٣

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



محتويات التقرير

1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
 - 1.2 نطاق العمل..... ٤
 - 1.3 أسس القيمة..... ٥
 - 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
 - 1.5 اعداد التقارير..... ٦
 - 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧
- ### 2. تقرير العقار
- 1.2 الموقع..... ٨
 - 2.2 المعلومات القانونية ٩
 - 2.3 معلومات الملكية ١٠

4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ١٣
- 2.4 صور للعقار..... ١٤
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ١٥

5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ١٧
- 2.5 جدول التسويات..... ١٨
- 3.5 نتائج التقييم..... ٢٠
- 4.5 الرأي النهائي للقيمة ٢١

6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٢٤



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



إشارة إلى طلبكم بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ تم إعداد تقرير التقييم هذا لتقييم الأرض المقام على رقم القطعة ٤ في حي الحمراء بمدينة جدة ، وذلك لحساب القيمة السوقية للعقار .

١,٠ مقدمة

١,١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية -رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠ .

١,٢ العميل

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

١,٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو اعداد التقارير المالية صندوق ميفك ريت .

١,٥ العقار محل التقييم

مجمع تجاري يقع في حي الحمراء بمدينة جدة .

١,٦ ملكية العقار

شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.

١,٧ نوع التقرير.

تقدير القيمة السوقية وفق المعايير الدولية 2020 IVSC .



١,٧ أسس القيمة
القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار "

١,٨ تاريخ التقييم
٢٠٢١/٠٧/١١

١,٩ عملة التقييم
الريال السعودي

١,١٠ حالة المقيم
مقيم داخلي

تمت معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١ و أعد تقرير التقييم . يمتلك المقيم المهارات الفنية المناسبة والخبرة والمعرفة اللازمة لإجراء مهمة التقييم بكفاءة وموضوعية.
ونؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل ، و المستخدمين المقصودين . و موضوع الملكية ومالكها الحاليين مما يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي في قيمة العقار المعني.

٢,٠ نطاق العمل
٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١
 - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
 - الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
 - استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
 - جمع معلومات عن الأراضي.
 - التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
 - تحليل البيانات و تطبيق أسلوب السوق و التكلفة في التقييم.



٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

٢,٣ الافتراضات

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

قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

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

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



AMAKEN

٢,٤ معايير التقييم

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

٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة .

٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي :

٣٧,٤١٥,٦٩٣ ريال سعودي

سبعة وثلاثون مليون وأربعمائة وخمسة عشر ألف وستمائة وثلاثة وتسعون ريال سعودي

٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ التقرير : ٢٠٢١/٠٧/١٥.

٢,٨ القيود على النشر

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





تقرير العقار

٣,٠ الموقع
٣,١ الموقع والسكان

يقع العقار محل التقييم في حي الحمراء بمدينة جدة ويمكن الإطلاع على الخريطة الواردة بالتقرير ، ومن الأحياء التي يشملها موقع العقاري بمدينة جدة الشرفية، المروى، الرويس.

٣,٢ الموضع

يقع العقار محل التقييم في حي الحمراء في مدينة جدة الرجاء الرجوع للتقرير للاطلاع على الموقع عن قرب على الخريطة . تتميز المنطقة باشهر المعالم الرئيسية لمدينة جدة والمركز المالي وموقعها المميز ويعتبر حي الحمراء احد أحياء جدة الأكثر ازدحاما وحجما من الجانب السكاني، لأهميته التاريخية والسياحية واحتوائه العديد من الشركات العالمية والمراكز الرئيسية وكذلك الفنادق والمحلات التجارية.

٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول للعقار عن طريق الاندلس الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة جدة لإطلالة العقار عليه.



٤,٠ المعلومات القانونية

٤,١ الجهة التخطيطية

يقع حي الحمراء مدينة جدة ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة جدة وهي الهيئة العليا لتطوير مدينة جدة يرجى الرجوع إلى التقرير للإطلاع على الخريطة .

٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي الحمراء والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية للضاحية الوسطى بمدينة جدة والتي تصنف المنطقة المذكورة كمنطقة متوسطة الكثافة وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

٤,٣ الاستخدام المخصص

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

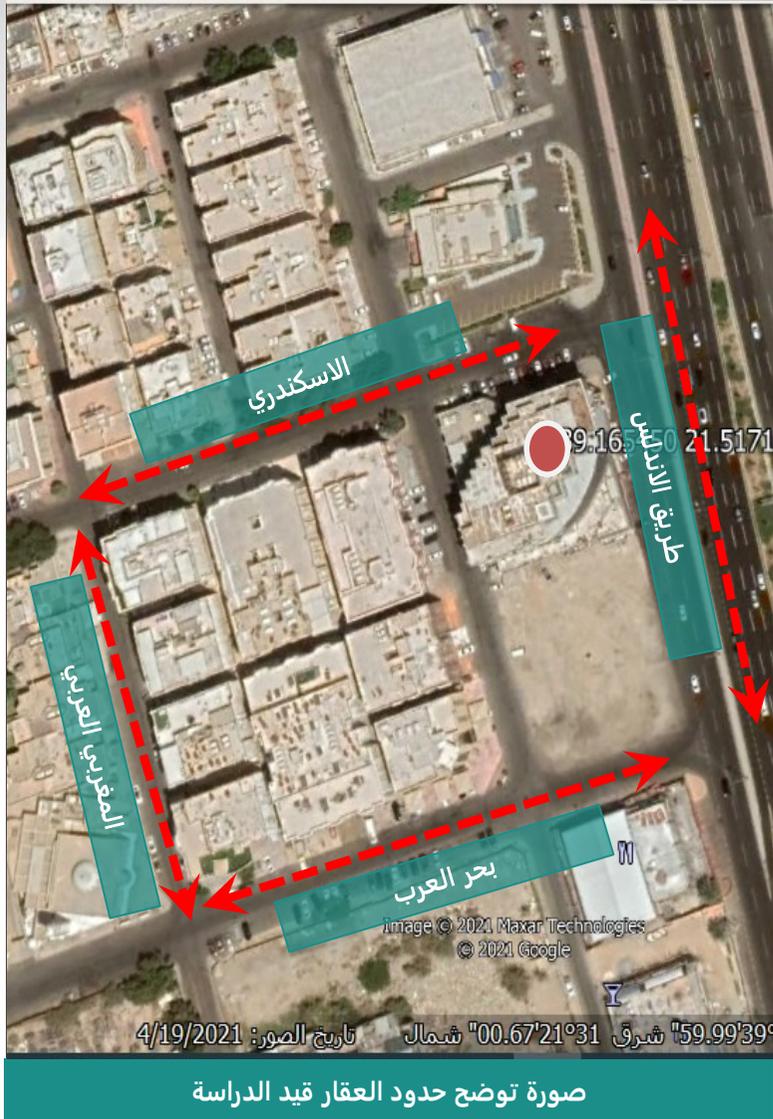


معلومات الملكية

مدير الصندوق	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	امين الحفظ	شركة البلاد كابيتال
الشركة ذات الغرض الخاص (مالك الصك)	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
رقم الصك	320224010550	تاريخ الصك	1440/01/16 هـ
رقم القطعة	٤	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

معلومات العقار

المدينة	جدة	اسم الشارع	طريق الاندلس
الحي	الحمراء	نوع العقار	مجمع تجاري (معارض ومكاتب)
إحداثيات الموقع	21.517183 شمال		39.165450 شرق



نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في جدة حي الحمراء يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع الاسكندري، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار شارع بحر العرب، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الاندلس، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع المغرب العربي.



مواصفات العقار

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

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

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



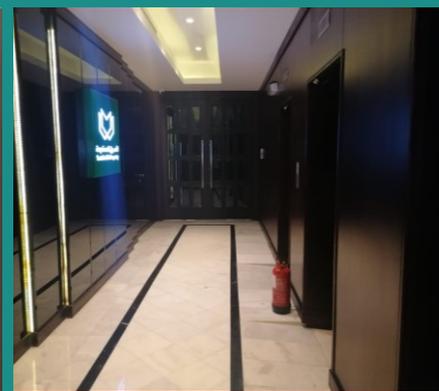
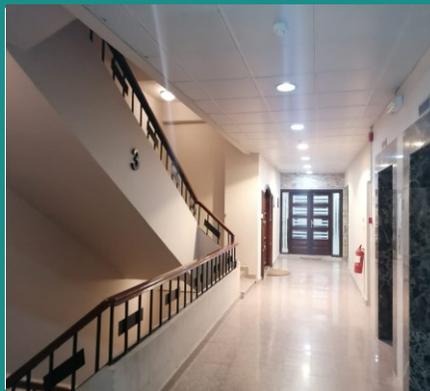
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



MARKET

صور توضح العقار :





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

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



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

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



AMAKEN

من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

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

ونوجز بعض المخاطر المحتملة منها:

١. طلب انتهاء العقد بسبب القوة القاهرة.
٢. العودة على المؤجر قضايا بدافع الضرر.
٣. مخاطر المستأجر الواحد.



AMAKEN

الأساليب والطرق المستخدمة :

تم استخدام اسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الاتية :

طريقة الرسملة المباشرة

جدول المقارنات التسويات للمعارض :

جدول التسويات		
المقارن ٢	المقارن ١	عناصر المقارنة
٢	٢	ظروف السوق
١	٤	تسوية المساحة
١-	٢-	تسويات أخرى
٢	٤	صافي نسب الضبط
١,٢٠٠ ريال / م٢	متوسط المتر التاجيري بعد التسوية	

جدول مقارنات للمعارض المشابهة		
قيمة المتر التاجيري	المساحة م٢	نوع العقار
١,٠٠٠	٢م ١٠٠	معرض
١,٤٠٠	٢م ٥٠	معرض



التقييم بطريقة الرسملة المباشرة :

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

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

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

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

✓ الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .

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

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

حساب رسملة الدخل

الدخل الإجمالي	٣,٥٢١,٤٧٧
نسبة الصيانة والتشغيل 15%	٥٢٨,٢٢١
صافي الدخل للعقار	٢,٩٩٣,٢٥٥
نسبة العائد السنوي على رأس المال	٨ %
تقدير قيمة العقار (ريال)	٣٧,٤١٥,٦٩٣
التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل	٣٧,٤١٥,٦٩٣



النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم

اجمالي قيمة العقار	٣٧,٤١٥,٦٩٣ ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	سبعة وثلاثون مليون وأربعمائة وخمسة عشر ألف وستمائة وثلاثة وتسعون ريال سعودي

بناء على طلب السادة / شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.



رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠



||| ٣٢.٢٢٤.١٠٥٥٠ |||

الرقم : ٣٢.٢٢٤.١٠٥٥٠

التاريخ : ١٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٤ الواقع في حي الحمراء بمدينة جدة .

وجودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل بطول: (٥٠) خمسون متر

جنوباً: يحده الاملاك الاميريه بطول: (٥٠) خمسون متر

شرقاً: يحده الاملاك الاميريه بطول: (٥٠) خمسون متر

غرباً: شارع عرض ١٠م يفصلها عن الاملاك الاميريه بطول: (٥٠) خمسون متر

ومساحتها : (٢٥٠٠) أفان و خمسمائة متر مربعاً فقط ككامل القطعة الرابعة وما عليه من بناء ومركز تجاري وسكني ودورارضى وسنه ادوار متكرره

المملوكة ل/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١-٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٢٠٢٢٨٠١٤٤٥٥ في ٧ / ١ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ/ تسعة عشر مليون وثلاثمئة واثنان عشر ألف واثنان وثلاثون ريال

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

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ .

وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
 خالد بن حسن بن عبدالله الزهراني

وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة
 كاتب العدل بمكتب رقم (٢٤١)

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضمان أو كلف شخصية منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

شروط تقارير التقييم

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

"some people
dream of success, others
make it
happen"

الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

تاريخ التقرير : ٢٠٢١/٨/٣

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



محتويات التقرير

1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
 - 1.2 نطاق العمل..... ٤
 - 1.3 أسس القيمة..... ٥
 - 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
 - 1.5 اعداد التقارير..... ٦
 - 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧
- ### 2. تقرير العقار
- 1.2 الموقع..... ٩
 - 2.2 المعلومات القانونية ١٠
 - 2.3 معلومات الملكية ١١

4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ١٤
- 2.4 صور للعقار..... ١٥
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ١٦

5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ١٧
- 2.5 جدول التسويات..... ١٨
- 3.5 نتائج التقييم..... ١٩
- 4.5 الرأي النهائي للقيمة ٢١

6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٢٤





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



إشارة إلى طلبكم بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ تم إعداد تقرير التقييم هذا لتقييم مجمع سكني تجاري على رقم القطعة ١٣٠٨-١٣٠٧- إشارة إلى طلبكم بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ تم إعداد تقرير التقييم هذا لتقييم مجمع سكني تجاري على رقم القطعة ١٣٠٨-١٣٠٧- في حي الربيع بمدينة الرياض ، وذلك لحساب القيمة السوقية للعقار .

١,٠ مقدمة
١,١ المقيم

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

١,٢ العميل

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

١,٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو اعداد التقارير المالية صندوق ميفك ريت .

١,٥ العقار محل التقييم

مبنى واحد يتكون من خمس أدوار يقع على طريق الملك عبدالعزيز في حي الربيع بمدينة الرياض .

١,٦ ملكية العقار

عبد الله إبراهيم عبد الله المسعد

١,٧ نوع التقرير.

تقدير القيمة السوقية وفق المعايير الدولية 2020 IVSC .



٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

٢,٣ الافتراضات

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

قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

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

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



١,٧ أسس القيمة

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

١,٨ تاريخ التقييم

٢٠٢١/٠٧/١٥

١,٩ عملة التقييم

الريال السعودي

١,١٠ حالة المقيم

مقيم داخلي

تمت معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١ و أعد تقرير التقييم ، يمتلك المقيم المهارات الفنية المناسبة والخبرة والمعرفة اللازمة لإجراء مهمة التقييم بكفاءة وموضوعية .
ونؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل ، و المستخدمين المقصودين ، و موضوع الملكية ومالكها الحاليين مما يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي في قيمة العقار المعني.

٢,٠ نطاق العمل

٢,١ نطاق البحث

شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:

- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٠١ .
- قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
- الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
- استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
- جمع معلومات عن الأراضي.
- التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
- تحليل البيانات و تطبيق أسلوب السوق و التكلفة في التقييم.



٢,٤ معايير التقييم

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

٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة الاستثمار.

٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار حق منفعة وفق العقود حسب طريقة الاستثمار في تاريخ التقييم تساوي :

٣٦,١٣٦,٤٣٩ ريال سعودي

٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ التقرير :٢٠٢١/٠٧/١٥.

٢,٨ القيود على النشر

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





تقرير العقار

٣,٠ الموقع
٣,١ الموقع والسكان

يقع العقار محل التقييم في حي الربيع شمال مدينة الرياض ويمكن الاطلاع على الخريطة الواردة بالتقرير ، ومن الأحياء التي يشملها موقع العقاري بمدينة الرياض العقيق حطين المروج .

٣,٢ الموقع

يقع العقار محل التقييم في حي الربيع في مدينة الرياض الرجاء الرجوع للتقرير للاطلاع على الموقع عن قرب على الخريطة . تتميز المنطقة باشهر المعالم الرئيسية لمدينة الرياض والمركز المالي وموقعها المميز على طريق الملك عبدالعزيز ويعتبر حي الربيع احد أحياء الرياض الأكثر ازدهارا وحجما من الجانب السكاني، لأهميته التجارية والسياحية واحتوائه العديد من الشركات العالمية والمراكز الرئيسية وكذلك الفنادق والمحلات التجارية.

٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يتميز العقار بإطلالته على طريق الملك عبدالعزيز أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم .

وقوع العقار بحي الربيع أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض. تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها .



٤,٠ المعلومات القانونية ٤,١ الجهة التخطيطية

يقع حي الربيع شمال مدينة الرياض ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة الرياض وهي الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض يرجى الرجوع إلى التقرير للإطلاع على الخريطة .

٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي الربيع والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية للضاحية الوسطى بمدينة الرياض والتي تصنف المنطقة المذكورة كمنطقة متوسطة الكثافة وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

٤,٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض فإن العقار مخصص يكون موقع "سكني، تجاري "



AMAKEN

معلومات الملكية

اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم المالك	عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد
رقم الصك	٧١٠١٤٠٢٢٤٠١	تاريخ الصك	١٤٣٩/٠٤/١٩
رقم القطعة	١٣٠٣-١٣٠٤-١٣٠٥-١٣٠٦-١٣٠٧-١٣٠٨	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

معلومات العقار

المدينة	الرياض	اسم الشارع	طريق الملك عبدالعزيز
الحي	الربيع	نوع العقار	مجمع سكني تجاري
إحداثيات الموقع	٢٤,٧٨٩٨٠٢ شمالاً		٤٦,٦٥٩١٢١ شرقاً -



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

• نبذة عن المنطقة :

يقع العقار بحي الربيع شمال الرياض. يحد العقار من الشمال شارع القيرواني، و من الجنوب، يحده من الشرق شارع عرض 20م، كما يحده من الغرب طريق الملك عبدالعزيز.



مواصفات العقار

طريق الملك عبدالعزيز	شارع العقار	حسب الصك (٢م٩,٥٨٨)	مساحة الأرض (٢م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
منتظمة	شكل الأرض	شرقية - شمالية - غربية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٨٠	القبرواني	محلي	٢٠	٢
جنوبي	٨٠	جار	-	-	-
شرقي	١٩,٨٥	شارع	-	٢٠	٣
غربي	١٩,٨٥	طريق الملك عبدالعزيز	-	٦٠	١

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



صور توضح العقار :





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

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



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

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



من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

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

ونوجز بعض المخاطر المحتملة منها:

١. طلب انهاء العقد بسبب القوة القاهرة.
٢. العودة على المؤجر قضايا بدافع الضرر.
٣. مخاطر المستأجر الواحد.



AMAKEN

الأساليب والطرق المستخدمة :

تم استخدام اسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

طريقة الاستثمار.

جدول التسويات

المقارن ٢	المقارن ١	عناصر المقارنة
٣	٤	ظروف السوق
٠	٣	تسوية المساحة
٢-	٤-	تسويات أخرى
١	٣	صافي نسب الضبط
١,١٠٠ ريال / م٢	متوسط المتر التاجيري بعد التسوية	

جدول مقارنات معارض

قيمة المتر التاجيري	المساحة م٢	نوع العقار
١,٠٠٠	٥٣٢ م٢	معرض
١,٢٠٠	٥٠٠ م٢	معرض



حساب بطريقة الاستثمار

8,800,000	الدخل السنوي الصافي
15/06/2021	بداية الفترة
16/07/2026	نهاية الفترة
1,858	الفترة المتبقية
%7.5	معدل الرسملة
3.96	معامل شراء السنوات
ريال 36,136,439	التقدير النهائي للعقار بطريقة الاستثمار

تم اعتماد صافي الدخل حسب العقود المرسلة من قبل العميل ومطابقتها على ارض الواقع بعد تحليل ودراسة المنطقة المراد تقييمها .



النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم

اجمالي قيمة العقار	٣٦,١٣٦,٤٣٩ ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	ستة وثلاثون مليون ومائة وستة وثلاثون ألف وأربعمائة وتسعة وثلاثون ريال سعودي

بناء على طلب السادة / شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري .



رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠



١٤٢٣ هـ / ٤ / ١٩

الرقم : ٧١-١١٤-٢٢٤-١

التاريخ : ١٤٢٣ هـ / ٤ / ١٩

وزارة العدل



الهيئة العامة للغياة
بمكتبه في الرياض

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :
فإن قطعة الأرض ١٣٠٣ و قطعة الأرض ١٣٠٤ و قطعة الأرض ١٣٠٥ و قطعة الأرض ١٣٠٦ و قطعة الأرض ١٣٠٧ و قطعة الأرض ١٣٠٨ من البلك رقم ٦٥ من المخطط رقم ٢٩١٧ الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها كما 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 و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتمتر

غرباً : طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر

بطول : (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتمتر

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

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١-١٢٠٠-١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٢١ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله إبراهيم عبدالله السعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠ بتمن وقدره

٩٠٠٠٠ تسعون ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٤ / ١٤٢٣ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم .

كتابة العدل
محمد بن عثمان بن عبدالعزيز
القاضي

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

شروط تقارير التقييم

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

"some people
dream of success, others
make it
happen"

الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري