

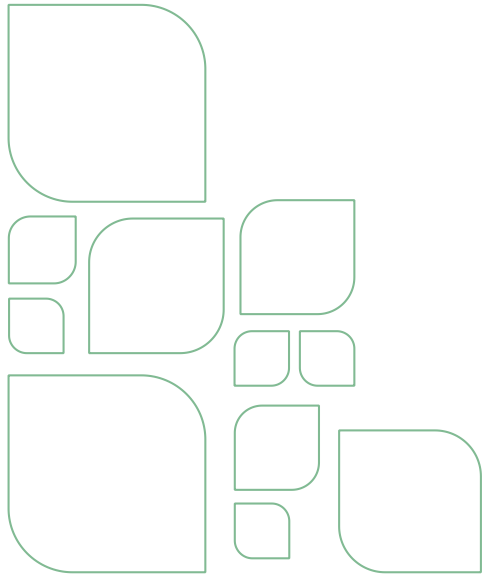


تقرير تقييم سوق شرق
الواقع بحي الجزيرة بمدينة الرياض
ل/ميفك كابيتال

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

رقم التقرير : R220060104

التاريخ : 2022/12/31



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

السادة / ميفك كابيتال

المحترمين

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

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (548,232,550) فقط خمسمائة وثمانية وأربعون مليوناً ومائتان وإثنان
وثلاثون ألفاً وخمسمائة وخمسون ريالاً سعودياً لا غير

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

تقدير
Taqdeer 
س . ت . 1010468253

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

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

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

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1444/05/17 هـ
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	مبنى الضيافة البلك 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9,100م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الحالي
تاريخ المعاينة	2022/12/10 م
تاريخ اصدار التقرير	2022/12/30 م
تاريخ التقرير	2022/12/31 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نوع التقرير	التقرير سردي يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.
قيود إستخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة تقدير للتقييم , يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية , وشركة السعودية (تداول) .
المعايير المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها والتحقق منها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله. ■ المعاينة البصرية لداخل العقار وخارجية بتاريخ المعاينة. ■ الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ الإشارة الى الغرض من هذا التقرير, فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة ■ قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ■ ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم, وخلال عملية البحث ■ الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي: ■ المسح الميداني المعد من قبلنا. ■ معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا ■ قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم ■ وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الأصول موضوع التقييم 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات</p>

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



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي الجزيرة .



الإحداثيات الجغرافية

N 24.656904

E 46.791629

موقع العقار على مستوى المدينة :



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

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

العوامل التخطيطية (العمرانية)

خصائص الصك:

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

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

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

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الارضي في مدينة الرياض



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



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

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

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

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



مميزات العقار موضوع التقييم

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

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

تفتخر المملكة العربية السعودية بأكبر ناتج محلي إجمالي في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا، والمقدر بنحو 2.6 تريليون ريال سعودي (700 مليار دولار أمريكي) في عام 2021 م.

فإلى جانب السعودية، التي أدت إلى ارتفاع تكاليف العمالة والتشغيل في عام 2017 م، أدت الأزمات الناجمة عن جائحة كوفيد-19 على عائدات النفط في المملكة واقتصادها بشكل عام إلى اتخاذ إجراءات على مستوى السياسة المالية العامة - بما في ذلك قرار برفع ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% في عام 2020 م - والذي أدى لمزيد من الضغوط على جهود تخطيط الميزانية ودخل الفرد المتاح للاستهلاك على المدى القصير. ولمواجهة هذه الضغوط، تأسست رؤية 2030 للمملكة و 13 برنامجاً تنفيذياً، والتي تتطلع إلى استثمارات كبيرة في البنية التحتية حتى عام 2030 م، بما في ذلك 1.6 تريليون ريال سعودي (426 مليار دولار أمريكي) في قطاعي الاتصالات والنقل؛ وتنمية قطاع الترفيه والسياحة المزدهر، مع خطط لزيادة عدد السياح للأغراض الدينية من 8 ملايين إلى 30 مليون سائحاً، وجذب 50 مليون سائح؛ وذلك بمشاركة كبيرة للاستثمار الأجنبي المباشر والقطاع الخاص من خلال خطة التحول الوطنية؛ ودور أكبر للمرأة في نمو الاقتصاد المحلي، مع خطط لزيادة مشاركة المرأة في القوى العاملة إلى 30%. ستعمل هذه الاستثمارات على تسريع العائد الديموغرافي للمملكة، مستفيدة إلى حد كبير من تركيبها السكانية التي يغلب عليها الشباب (46% من السكان تقل أعمارهم عن 29 عاماً في عام 2020 م)، إضافة إلى واحدة من أعلى معدلات التحضر في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا (84% في عام 2020 م)، وكونها بيئة تتجه نحو الانفتاح بصورة متزايدة على صعيد النمو الاقتصادي للمرأة، ومبادرات التنمية المستدامة- بما في ذلك برنامج المدن الاقتصادية السعودية، الذي يخطط لبناء ما لا يقل عن ست مدن عبر أراضي المملكة، ومدينة نيوم الكبرى العابرة للحدود. فبدعم من قاعدة المستهلكين ذوي الدخل المرتفع من الأثرياء من الشباب والنساء، ستستفيد القطاعات غير النفطية في المملكة، ولا سيما التجزئة والترفيه، إلى حد كبير من بيئة النمو هذه.

المخاطر العامة

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

مخاطر عدم الأشغال

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

نظرة عامة على قطاع التجزئة

على أساس سنوي، انخفضت إيجارات مراكز التسوق المتوسطة والكبرى بنسبة 5% و 7% على الترتيب في الرياض في الربع الأول من عام 2022. وعلى نفس الأساس، انخفضت الإيجارات في جدة بنسبة 1% عبر مراكز التسوق الكبرى و 5% عبر مراكز التسوق المتوسطة.

بسبب التأخير في تنفيذ المشاريع، لم يتم تسليم سوى 6,000 متر مربع في الرياض في الربع الأول من عام 2022، ليصل إجمالي المتاح إلى 2.3 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، بلغ إجمالي المساحة المتاحة لسوق التجزئة في جدة 7.1 مليون متر مربع، مع الانتهاء من نحو 11 ألف متر مربع.

بالنظر إلى الانتعاش الذي شهدته سوق المأكولات والمشروبات والتجارب الترفيهية، يركز المطورون بشكل متزايد على تقديم تجارب فريدة في هذه المجالات لجذب الإقبال الجماهيري. وعلاوة على ذلك، أبرز وزير الاستثمار السعودي هدف الحكومة المتمثل في جذب استثمارات عقارية جديدة، سيما في صناعة التسوق مؤخرًا والترفيه في الرياض.

المصدر

شركة مارمور مينا إنتليجنس (ش.خ.م) "مارمور"
JLL
Zawya

التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
التكلفة	الرسملة المباشرة	المقارنة	طرق التقييم المستخدمة
يتم استخدام طريقة التكلفة للتحقق من القيمة في غياب معلومات مفصلة عن مبيعات مشابهة ومقارنة في المنطقة.	التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلا منتظما.	لتحديد سعر متر الارض	أسباب الإستخدام

تحديد عينة مختارة من المقارنات الاراضي:

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

و الأراضي المختارة هي:

المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عناصر المقارنة
4,500	5,000	5,000	سعر متر الأرض ريال / م ²
6,250	4,339	15,000	مساحة الأرض (م ²)
28,125,000	21,695,000	75,000,000	سعر البيع
عرض قائم	عرض قائم	عرض قائم	حالة المقارنة
سكني تجاري	سكني تجاري	سكني تجاري	الاستخدام
الجزيرة	الفيصلية	الفاروق	موقع العقار
3	3	3	عدد الشوارع
سهلة	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
24.6454200	24.6472160	24.6618550	الاحداثيات
46.7968260	46.7939510	46.7886890	

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :



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

العقار المقارن 3		العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
4,500		5,000		5,000		سعر متر الأرض قبل التسوية	
0%	عرض قائم	0%	عرض قائم	0%	عرض قائم	قيد التقييم	نوع القيمة
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية عامل الوقت
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية شروط التمويل
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية ظروف السوق
0%		0%		0%		اجمالي التسويات	
4,500		5,000		5,000		سعر المتر المربع / ريال سعودي بعد التسوية	
-10%	6,250	-10%	4,339	-5%	15,000	120,205.97	مساحة الأرض (م ²)
0%	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	سكني	الاستخدام
0%	الجزيرة	-5%	الفيصلية	5%	الفاروق	الجزيرة	موقع العقار
0%	3	5%	3	0%	3	4	عدد الشوارع
0%	سهلة	0%	سهلة	0%	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
العقار المقارن 3		العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		البند	
-10%		-10%		0%		مجموع التسويات	
4,050		4,500		5,000		صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال)	
30%		35%		35%		نسبة الترجيح	
1,215		1,575		1,750		مبلغ الترجيح	
		4,540				صافي متوسط سعر الأرض (م ² /ريال)	
		545,735,104				قيمة العقار	

تحليل التسويات :

الإيضاح	أسلوب السوق
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم اجراء عملية التسويات والتعديلات حسب ما هو متعارف في السوق واستنادا على ما هو معروض بالسوق . اضافة الى انه تم تقدير نسب % التعديلات حسب خبرة المقيم. ■ بعد معاينة المنطقة المحيطة بالعقار , فان اغلب العقارات المشابهه في المنطقة هي عروض وتم الاستناد على هذه المعلومات مع التأكد ان تكون اسعار العروض مناسبة ومشابهه لاسعار السوق المحيطة عن طريق التأكد من قاعدة البيانات لدينا او التواصل مع بعض الوكلاء العقاريين في المنطقة المعنية. ■ تم اختيار اسلوب السوق في تقييم العقار (كأرض) لأنه يعكس الواقع الفعلي لأسعار الأراضي استنادا الى الوضع الاقتصادي الحالي والمؤشرات المتوقعة المستقبلية 	<p>تحليل التسويات</p>

حساب قيمة المبنى بأسلوب التكلفة بطريقة الإهلاك :

أسلوب التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين، حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة، حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الالهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	التوصيف
545,735,104	4,540	120,205.97	الارض
21,675,000	1,500.00	14,450.00	ميزانين
94,273,500	1,500.00	62,849.00	ارضي تجاري
77,299	إجمالي مساحة المباني م ²		
115,948,500	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		
			الالهلاك
40	العمر الافتراضي للعقار (سنة)		
11	عمر العقار الحالي (سنة)		
29	العمر المتبقي للعقار (سنة)		
28%	نسبة الالهلاك نسبة مئوية		
31,885,838	تكاليف الالهلاك		
545,735,104	قيمة الارض (ريال سعودي)		
84,062,663	قيمة المباني بعد الأهلاك (ريال سعودي)		
629,797,766	القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)		
629,800,000	القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب		

تحليل التكلفة :

الإيضاح	أسلوب التكلفة
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم حساب مساحة مسطحات البناء حسب رخصة البناء . ■ تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الاسعار الحالية بالسوق من مطورين عقاريين ■ تم تقدير العمر الافتراضي للعقار حسب ما هو معمول فيه لأغلب العقارات المماثلة. ■ تم استخدام طريق العمر الممتد : حيث يتم تقدير العمر المتبقي (الاقتصادي) للمبنى من واقع المعاينة اخذا في الاعتبار كل انواع التقادم ثم تحديد العمر الفعال للمبنى (العمر الافتراضي - العمر المتبقي) وقسمته على العمر الافتراضي لتحديد معدل الاهلاك. ■ تم التوصل لقيمة متر الارض عن طريق العروض بعد التواصل مع المكاتب العقارية واجراء التسويات اللازمة 	<p style="text-align: center;">تحليل أسلوب التكلفة</p>

حساب قيمة العقار بطريقة الدخل



تم افتراض الدخل وفقا بيان الدخل المرسل من صندوق ميك وهو يمثل الدخل الفعلي للعقار بأجمالي قيمة 27,219,094 ريال سعودي (وتم افتراض صحة الدخل وعلى مسؤوليته)

2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
0%	0%	10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	الايجار المتوقع
32,935,104	32,935,104	32,935,104	29,941,004	29,941,004	29,941,004	29,941,004	27,219,094	27,219,094	27,219,094	اجمالي الدخل الفعلي
32,935,104	32,935,104	32,935,104	29,941,004	29,941,004	29,941,004	29,941,004	27,219,094	27,219,094	27,219,094	اجمالي الإيرادات
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الشواغر
32,935,104	32,935,104	32,935,104	29,941,004	29,941,004	29,941,004	29,941,004	27,219,094	27,219,094	27,219,094	اجمالي الدخل الفعلي
32,935,104	32,935,104	32,935,104	29,941,004	29,941,004	29,941,004	29,941,004	27,219,094	27,219,094	27,219,094	اجمالي الدخل الفعلي للفندق
-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
-1,646,755	-1,646,755	-1,646,755	-1,497,050	-1,497,050	-1,497,050	-1,497,050	-1,360,955	-1,360,955	-1,360,955	المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
31,288,349	31,288,349	31,288,349	28,443,953	28,443,953	28,443,953	28,443,953	25,858,139	25,858,139	25,858,139	صافي الدخل التشغيلي
6.50%										معدل الرسملة
481,359,212										
512,647,560	31,288,349	31,288,349	28,443,953	28,443,953	28,443,953	28,443,953	25,858,139	25,858,139	25,858,139	صافي التدفقات النقدية
0.5065	0.5463	0.5892	0.6354	0.6853	0.7391	0.7971	0.8597	0.9272	1.0000	معدل الخصم
259,679,431	17,093,124	18,434,934	18,074,615	19,493,473	21,023,710	22,674,071	22,230,896	23,976,022	25,858,139	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
448,538,416										القيمة السوقية للعقار
448,539,000										القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

تشير كلمة " الترجيح " الى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة , وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة .

القيمة بأسلوب الدخل	القيمة بأسلوب التكلفة	
448,539,000	629,800,000	
45%	55%	معدل الترجيح
201,842,550	346,390,000	تطبيق معدل الترجيح
548,232,550		القيمة السوقية النهائية

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

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن
قيمة العقار مبلغ وقدره (548,232,550) فقط خمسمائة وثمانية وأربعون مليوناً ومائتان وإثنان وثلاثون ألفاً وخمسمائة
وخمسون ريالاً سعودياً لا غير

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



تقدير
Taqdeer 

س . ت . 1010468253

المشاركون في اعداد هذا التقرير

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

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

1210000414	رقم الترخيص	حمد بن عبد الله ناصر الحمد	الاسم
العقار	الفرع المرخص فيه	الرئيس التنفيذي	صفته
1210000414	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع	2022/12/31	تاريخ التقرير

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253



920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



taqdeersa

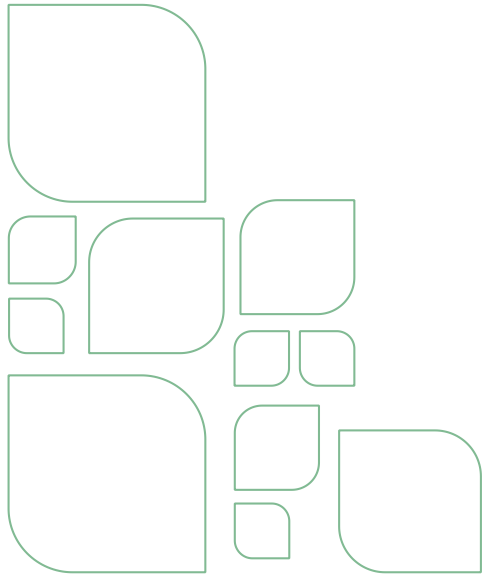


تقرير تقييم فندق درنف كدي الواقع
بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة
ل/ميفك كابيتال

ميفك | كابيتال
MEFIC |
CAPITAL

رقم التقرير : R220060105

التاريخ : 2022/12/31



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

المحترمين

السادة / ميفك كابيتال

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

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (45,930,000) فقط خمسة وأربعون مليوناً وتسعمائة وثلاثون ألف ريال
سعودي لا غير

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

تقدير
Taqdeer

س.ت. 1010468253

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

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

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

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1444/05/17 هـ
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مئثنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	فندق درنف كدي بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة بمساحة أرض 750 م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الحالي
تاريخ المعاينة	2022/12/10 م
تاريخ اصدار التقرير	2022/12/30 م
تاريخ التقرير	2022/12/31 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نوع التقرير	التقرير سردي يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلفه.
قيود استخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة تقدير للتقييم , يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية , وشركة السعودية (تداول) .
المعايير المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها والتحقق منها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله. ■ المعاينة البصرية لداخل العقار وخارجية بتاريخ المعاينة. ■ الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ الإشارة الى الغرض من هذا التقرير, فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة ■ قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ■ ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم, ■ تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي: ■ المسح الميداني المعد من قبلنا. ■ معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا ■ قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم ■ وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الأصول موضوع التقييم 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات</p>

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



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة مكة المكرمة - حي مخطط البدر بكدي.

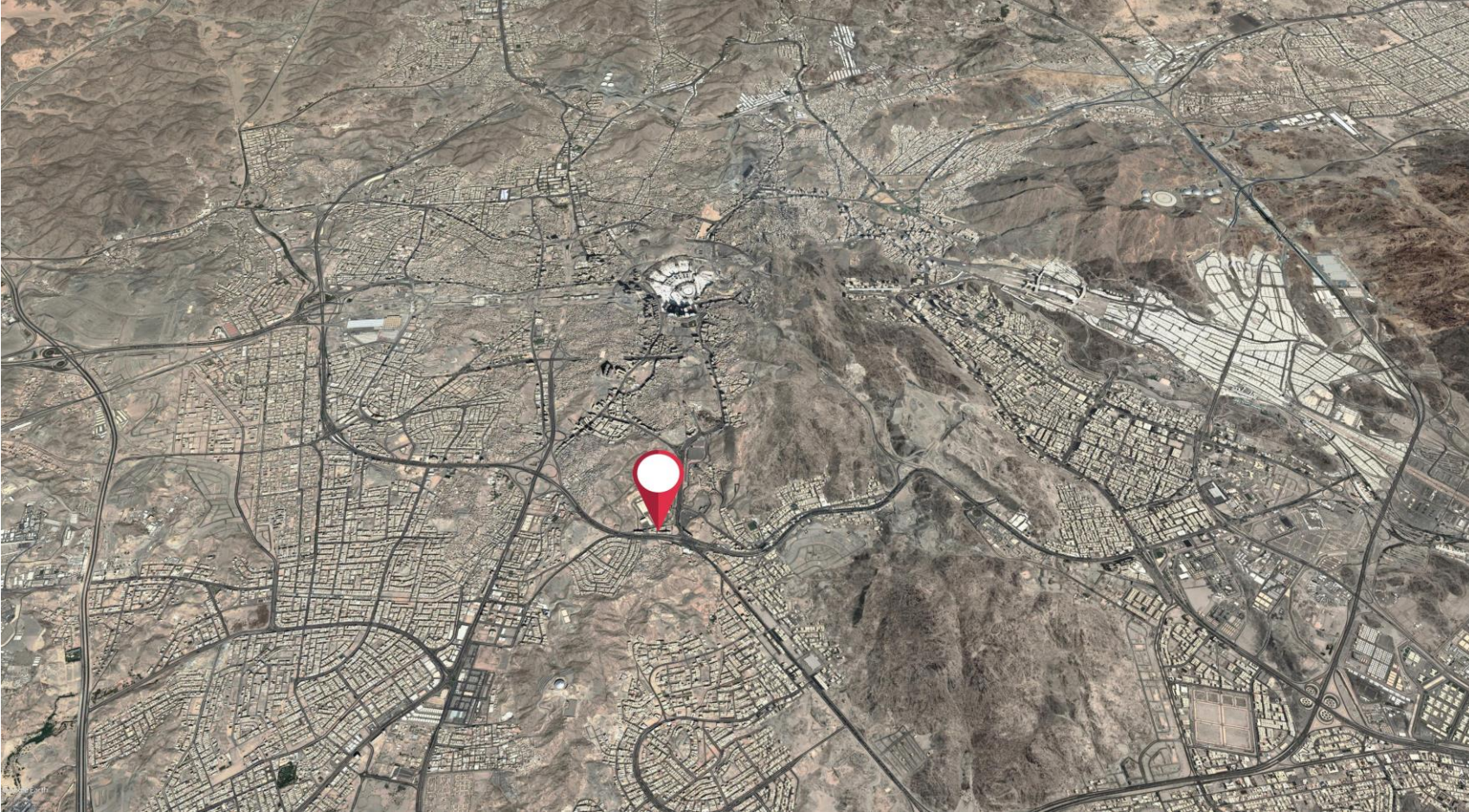


الإحداثيات الجغرافية

N 21.386638

E 39.824212

موقع العقار على مستوى المدينة :



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

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

العوامل التخطيطية (العمرانية)

خصائص الصك:

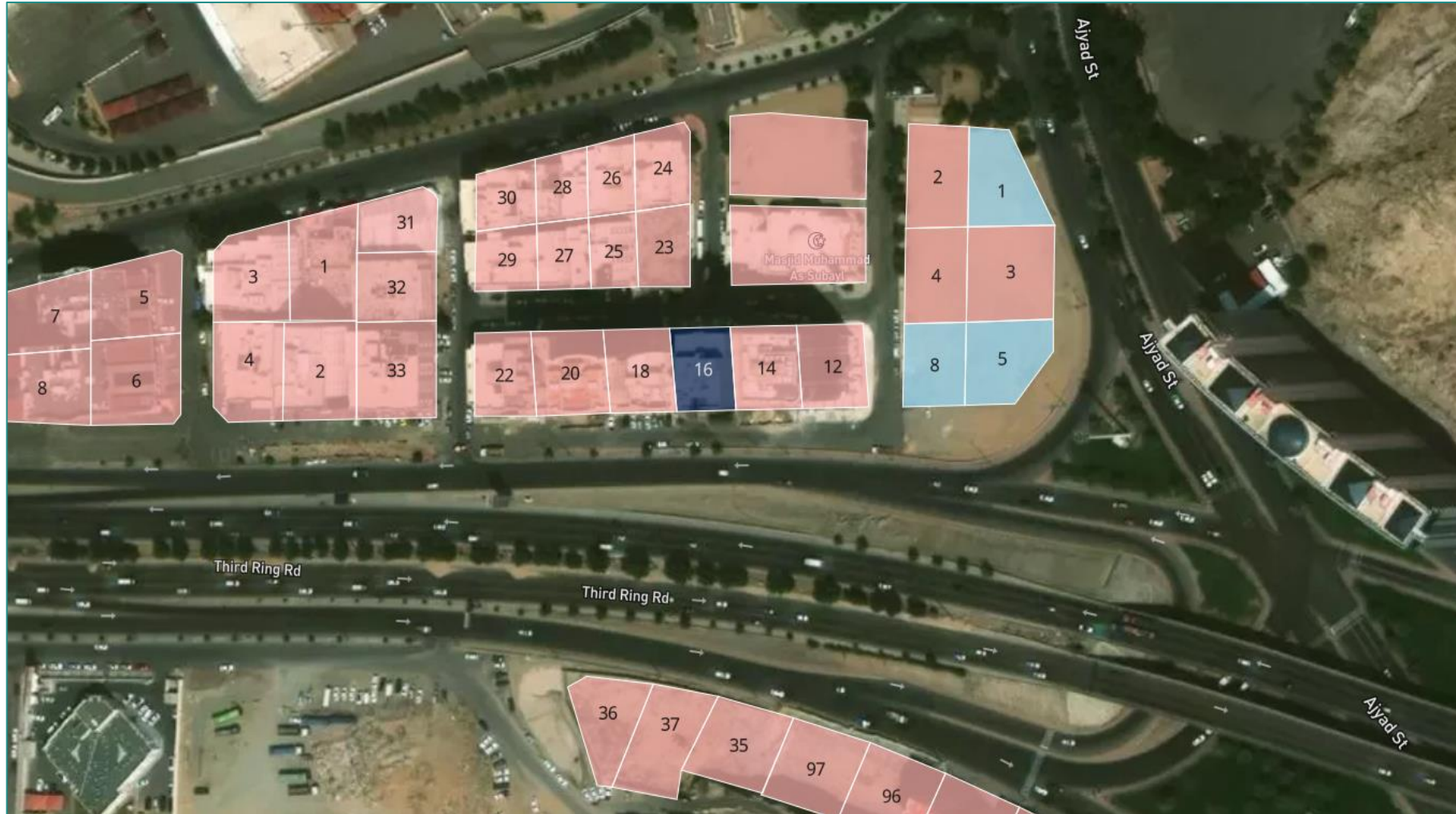
بالاستناد على نسخة من صك الملكية المرسل من قبل العميل (طالب التقييم) تتلخص خصائص صك الملكية فيما يلي (مرفق نسخة من الصك في الملحق) :

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

الحدود والأطوال

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

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء في مدينة مكة المكرمة



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

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

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

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

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



مميزات العقار موضوع التقييم

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

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

تفتخر المملكة العربية السعودية بأكبر ناتج محلي إجمالي في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا، والمقدر بنحو 2.6 تريليون ريال سعودي (700 مليار دولار أمريكي) في عام 2021 م.

فإلى جانب السعودية، التي أدت إلى ارتفاع تكاليف العمالة والتشغيل في عام 2017 م، أدت الأزمات الناجمة عن جائحة كوفيد- 19 على عائدات النفط في المملكة واقتصادها بشكل عام إلى اتخاذ إجراءات على مستوى السياسة المالية العامة - بما في ذلك قرار برفع ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15 % في عام 2020 م - والذي أدى لمزيد من الضغوط على جهود تخطيط الميزانية ودخل الفرد المتاح للاستهلاك على المدى القصير. ولمواجهة هذه الضغوط، تأسست رؤية 2030 للمملكة و 13 برنامجاً تنفيذياً ، والتي تتطلع إلى استثمارات كبيرة في البنية التحتية حتى عام 2030 م، بما في ذلك 1.6 تريليون ريال سعودي (426 مليار دولار أمريكي) في قطاعي الاتصالات والنقل؛ وتنمية قطاع الترفيه والسياحة المزدهر، مع خطط لزيادة عدد السياح للأغراض الدينية من 8 ملايين إلى 30 مليون سائح، وجذب 50 مليون سائح؛ وذلك بمشاركة كبيرة للاستثمار الأجنبي المباشر والقطاع الخاص من خلال خطة التحول الوطنية؛ ودور أكبر للمرأة في نمو الاقتصاد المحلي، مع خطط لزيادة مشاركة المرأة في القوى العاملة إلى 30% . ستعمل هذه الاستثمارات على تسريع العائد الديموغرافي للمملكة، مستفيدة إلى حد كبير من تركيبها السكانية التي يغلب عليها الشباب (46 % من السكان تقل أعمارهم عن 29 عاماً في عام 2020 م)، إضافة إلى واحدة من أعلى معدلات التحضر في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا (84 % في عام 2020 م)، وكونها بيئة تتجه نحو الانفتاح بصورة متزايدة على صعيد النمو الاقتصادي للمرأة، ومبادرات التنمية المستدامة- بما في ذلك برنامج المدن الاقتصادية السعودية، الذي يخطط لبناء ما لا يقل عن ست مدن عبر أراضي المملكة، ومدينة نيوم الكبرى العابرة للحدود. فبدعم من قاعدة المستهلكين ذوي الدخل المرتفع من الأثرياء من الشباب والنساء، ستستفيد القطاعات غير النفطية في المملكة، ولا سيما التجزئة والترفيه، إلى حد كبير من بيئة النمو هذه.

المخاطر العامة

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

مخاطر عدم الأشغال

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

نظرة عامة على قطاع الفنادق في مكة المكرمة

- سجلت مكة المكرمة معدل اشغال بنسبة 24 % لعام 2021 مقارنة بنسبة 61 % عام 2019 (كسنة أساس ما قبل كوفيد 19) بينما تراجع متوسط السعر اليومي بنسبة 45 % ليصل الى 350 ريال سعودي وقد نتج عن ذلك انخفاض بنسبة 77% في الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة التي وصلت الى 81 ريال سعودي.
- كان لجائحة كوفيد 19 اثر كبير على عدد الحجاج والمعتمرين مما أدى الى هبوط في معدل الاشغال الى 2% خلال الأسبوع الأول من ممارس بعد تعليق أداء شعائر العمرة.
- وقد أدى الأثر المتراكم للانخفاض الحاد في متوسط السعر اليومي والاشغال معا الى هبوط الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة حتى وصلت 81 ريال سعودي اي انها انخفضت بمقدار 4.4 ضعفا مقارنة بالإيرادات بحسب الغرف الشاغرة عام 2019
- من المتوقع تسليم حوالي 4,500 وحدة إضافية عام 2021 وقد تم تأجيل بعض مشاريع الضيافة قيد الانشاء فيما تم الغاء بعضها الاخر وسوف يشهد المعروض المستقبلي تسليم ما يقارب 11,800 وحدة إضافية ما بين عام 2022 و 2025 م .
- شهدت مكة المكرمة تحسنا في الأداء بشكل عام مقارنة بنفس الفترة من العام السابق .

التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
التكلفة	التدفقات النقدية المخصصة	المقارنة	طرق التقييم المستخدمة
يتم استخدام طريقة التكلفة للتحقق من القيمة في غياب معلومات مفصلة عن مبيعات مشابهة ومقارنة في المنطقة.	التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلا منتظما.	لتحديد سعر متر الأرض وتحديد معدل الايجار اليومي	أسباب الإستخدام

تحديد عينة مختارة من المقارنات الاراضي:

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

المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عناصر المقارنة
17,500	16,600	20,000	سعر متر الأرض ريال / م ²
878	3,000	1,800	مساحة الأرض (م ²)
15,365,000	49,800,000	36,000,000	سعر البيع
عرض قائم	عرض قائم	حد	حالة المقارنة
تجاري	تجاري	تجاري	الاستخدام
كدي	كدي	كدي	موقع العقار
1	1	1	عدد الشوارع
سهلة	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
21.3841890	21.3859120	21.3829780	الاحداثيات
39.8273550	39.8285100	39.8286870	

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :



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

العقار المقارن 3		العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
17,500		16,600		20,000		سعر متر الأرض قبل التسوية	
-5%	عرض قائم	-5%	عرض قائم	-5%	حد	قيد التقييم	نوع القيمة
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية عامل الوقت
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية شروط التمويل
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية ظروف السوق
-5%		-5%		-5%		اجمالي التسويات	
16,625		15,770		19,000		سعر المتر المربع / ريال سعودي بعد التسوية	
0%	878	10%	3,000	5%	1,800	750	مساحة الأرض (م ²)
0%	تجاري	0%	تجاري	0%	تجاري	سكني	الاستخدام
0%	كدي	0%	كدي	0%	كدي	كدي	موقع العقار
5%	1	5%	1	5%	1	2	عدد الشوارع
0%	سهلة	0%	سهلة	0%	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
العقار المقارن 3		العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		البند	
5%		15%		10%		مجموع التسويات	
17,456		18,136		20,900		صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال)	
30%		35%		35%		نسبة الترجيح	
5,237		6,347		7,315		مبلغ الترجيح	
18,899		18,899		18,899		صافي متوسط سعر الأرض (م ² /ريال)	
14,174,475		14,174,475		14,174,475		قيمة العقار	

تحليل التسويات :

الإيضاح	أسلوب السوق
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم اجراء عملية التسويات والتعديلات حسب ما هو متعارف في السوق واستنادا على ما هو معروض بالسوق . اضافة الى انه تم تقدير نسب % التعديلات حسب خبرة المقيم. ■ بعد معاينة المنطقة المحيطة بالعقار , فان اغلب العقارات المشابهه في المنطقة هي عروض وتم الاستناد على هذه المعلومات مع التأكد ان تكون اسعار العروض مناسبة ومشابهه لاسعار السوق المحيطة عن طريق التأكد من قاعدة البيانات لدينا او التواصل مع بعض الوكلاء العقاريين في المنطقة المعنية. ■ تم اختيار اسلوب السوق في تقييم العقار (كأرض) لأنه يعكس الواقع الفعلي لأسعار الأراضي استنادا الى الوضع الاقتصادي الحالي والمؤشرات المتوقعة المستقبلية. 	<p>تحليل التسويات</p>

حساب قيمة المبنى بأسلوب التكلفة بطريقة الإهلاك :

أسلوب التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين، حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة، حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الالهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الارض	750	18,899	14,174,475
البدروم	1,406.44	3,500	4,922,540
دور التسوية	311.64	3,500	1,090,740
دور ارضي	393.90	5,000	1,969,500
دور ميزانين	359.24	3,500	1,257,340
دور خدمات	516.83	3,500	1,808,905
دور أخير	54.63	5,000	273,150
دور مواقف	480.00	1,500	720,000
خزانات	294.07	3,000	882,210
أدوار مكررة	2,363.40	5,000	11,817,000
بيت درج ومصاعد	82.63	3,000	247,890
إجمالي مساحة المباني م2			6,262.78
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			24,989,275
الاهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)		45	
عمر العقار الحالي (سنة)		6	
العمر المتبقي للعقار (سنة)		39	
نسبة الالهلاك نسبة مئوية		13%	
تكاليف الالهلاك		3,331,903	
قيمة الارض (ريال سعودي)		14,174,475	
قيمة المباني بعد الأهلاك (ريال سعودي)		21,657,372	
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)		35,831,847	
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب		35,830,000	

تحليل التكلفة :

الإيضاح	أسلوب التكلفة
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم حساب مساحة مسطحات البناء حسب رخصة البناء . ■ تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الاسعار الحالية بالسوق من مطورين عقاريين. ■ تم تقدير العمر الافتراضي للعقار حسب ما هو معمول فيه لأغلب العقارات المماثلة. ■ تم استخدام طريق العمر الممتد : حيث يتم تقدير العمر المتبقي (الاقتصادي) للمبنى من واقع المعاينة اخذا في الاعتبار كل انواع التقادم ثم تحديد العمر الفعال للمبنى (العمر الافتراضي - العمر المتبقي) وقسمته على العمر الافتراضي لتحديد معدل الاهلاك. ■ تم التوصل لقيمة متر الارض عن طريق العروض بعد التواصل مع المكاتب العقارية واجراء التسويات اللازمة 	<p style="text-align: center;">تحليل أسلوب التكلفة</p>

وتم عمل التسويات اللازمة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة حسب السوق و ذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة و المناطق الاخرى و التي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

ايجار الياجار اليومي	عدد الغرف	
150	86	عدد الغرف (الأيام العادية) 305 يوم
250	86	عدد الغرف (اول 20 يوم في رمضان)
300	86	عدد الغرف (اول 10 يوم في رمضان)
4,500	410	عدد الحجاج

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.30%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.53%	معدل الخصم
10%	معدل النمو كل 3 سنوات
7%	معدل الرسملة

2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	
9	8	7	6	5	4	3	2	1	
3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%		معدل النمو
4,299,334	4,174,111	4,174,111	4,174,111	4,052,535	4,052,535	4,052,535	3,934,500	3,934,500	عدد الغرف (الأيام العادية) 305 يوم
456,187	442,900	442,900	442,900	430,000	430,000	430,000	430,000	430,000	عدد الغرف (اول 20 يوم في رمضان)
273,712	265,740	265,740	265,740	258,000	258,000	258,000	258,000	258,000	عدد الغرف (اول 10 يوم في رمضان)
1,957,361	1,900,350	1,900,350	1,900,350	1,845,000	1,845,000	1,845,000	1,845,000	1,845,000	عدد الحجاج
6,986,594	6,783,101	6,783,101	6,783,101	6,585,535	6,585,535	6,585,535	6,467,500	6,467,500	اجمالي الإيرادات
-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	ناقص معدل الشواغر
4,541,286	4,409,016	4,409,016	4,409,016	4,280,598	4,280,598	4,280,598	4,203,875	4,203,875	اجمالي الدخل الفعلي للغرف
525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	500,000	500,000	القاعات
5,066,286	4,934,016	4,934,016	4,934,016	4,805,598	4,805,598	4,805,598	4,703,875	4,703,875	اجمالي الدخل الفعلي للفندق
-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
-1,013,257	-986,803	-986,803	-986,803	-961,120	-961,120	-961,120	-940,775	-940,775	
4,053,029	3,947,213	3,947,213	3,947,213	3,844,478	3,844,478	3,844,478	3,763,100	3,763,100	صافي الدخل التشغيلي
									معدل الرسملة
									القيمة الاستردادية
									صافي التدفقات النقدية
									معدل الخصم
									القيمة الحالية للتدفقات النقدية
									صافي القيمة الحالية للعقار
									صافي قيمة العقار بعد التقريب

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

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن
قيمة العقار مبلغ وقدره (45,930,000) فقط خمسة وأربعون مليوناً وتسعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

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



تقدير
Taqdeer 

س . ت . 1010468253

المشاركون في اعداد هذا التقرير

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

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	حمد بن عبد الله ناصر الحمد	رقم الترخيص	1210000414
صفته	الرئيس التنفيذي	الفرع المرخص فيه	العقار
فئة العضوية	أساسي زميل	رقم العضوية	1210000414
تاريخ التقرير	2022/12/31	التوقيع	

تقدير
Taqdeer



س . ت . 1010468253

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

الرقم: ٥٧٠١٨٠١٣٧٩٢
التاريخ: ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ١٦ من المخطط رقم ١ / ٧ / ٥٢ الواقع في حي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
جنوباً: مواقف سيارات بعرض ١٣ م بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٤ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم ١٨ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
ومساحتها: (٧٥٠) سبعة مائة 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 ٨٤٧٩-٠٠٠٣٢٠١١ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء
لمصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ. ضمانا لوفائه بـ/ مبلغ خمسة وعشرون
مليون و أربع مائة واثنتان وسبعون ألف وستة وثلاثون ريال
وفي حالة عدم السداد للمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يفي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع
فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً

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

١٤٤٠

أحمد بن عبدالله بن عطية الإهرازي

مستندة لتفويض بصحيفة - ٢١٢١٨٨ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١١-٢٠٠٠) من صفحة ١ من

صورة من رخصة البناء:

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

إضافة ادوار/مساحة

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

الإسم: محمد بن إبراهيم بن سعد الموسى
رقم البطاقة الشخصية: 1021139876
رقم السكن: 742/180/5
رقم القطعة: 00016
رقم السجل العقاري: 10021/33
تاريخه: 1433/01/03
رقم المخطط التنظيمي: 673
تاريخه: 1423/03/01

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

عدد الأدوار	الإستخدام	المساحة	الوحدة	مكونات البناء
4	مدرسة	1408.44	4	المدرسة
1	إستقبال	311.64	1	دور تسوية
1	سكني	393.9	3	دور أرضي
1	إستقبال	359.24	1	دور المزاين
1	خدمات	516.63	1	دور خدمات
1	سكني	54.63	1	دور أخير
1	مواقف سيارات	480	1	دور مواقف
1	خزانات	294.07	1	خزانات
6	سكني	2363.4	16	أدوار متكررة
1	بيت درج + مصاعد	82.63	1	بيت درج + مصاعد
الإجمالي				6262.780

التصان
إسم الشارع:
التوقيع: 1/7/52
محيطاً بـ 60.00 متر ومساحة الأرض: 750
نوع البناء: سكني
كثافة مخلفات الجيلي المطلوب تسليمها للرمي بالنظر: 32.6424

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

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



920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



taqdeersa

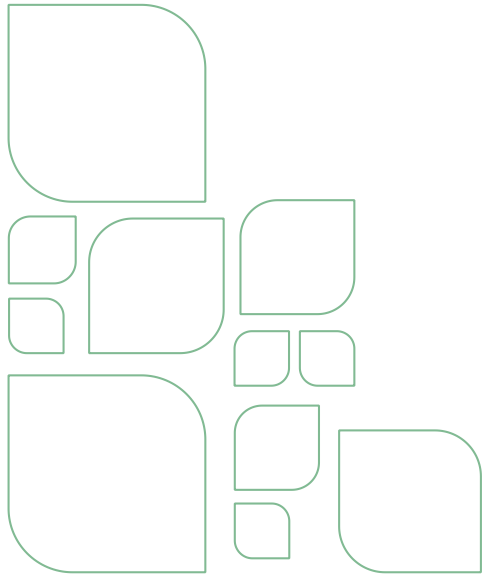


تقرير تقييم فندق درنف أجياد الواقع بحي ريع
بخش بمدينة مكة المكرمة
ل/ميفك كابيتال

ميفك
كابيتال | MEFIC
CAPITAL

رقم التقرير : R220060103

التاريخ : 2022/12/31



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

السادة / ميفك كابيتال

المحترمين

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

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (93,129,000) فقط ثلاثة وتسعون مليوناً ومائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي
لا غير

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

تقدير
Taqdeer 
س . ت . 1010468253

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

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

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

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1444/05/17 هـ
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	تقييم /فندق درنف كدي بحي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة بمساحة أرض 750 م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الحالي
تاريخ المعاينة	2022/12/10 م
تاريخ اصدار التقرير	2022/12/30 م
تاريخ التقرير	2022/12/31 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نوع التقرير	التقرير سردي يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلفه.
قيود إستخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة تقدير للتقييم , يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية , وشركة السعودية (تداول) .
المعايير المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها والتحقق منها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله. ■ المعاينة البصرية لداخل العقار وخارجية بتاريخ المعاينة. ■ الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ الإشارة الى الغرض من هذا التقرير, فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة ■ قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ■ ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم, وخلال عملية البحث الميداني <p style="text-align: center;">تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ المسح الميداني المعد من قبلنا. ■ معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا ■ قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم ■ وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الأصول موضوع التقييم 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات</p>

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



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة مكة المكرمة - حي ربيع بخش.

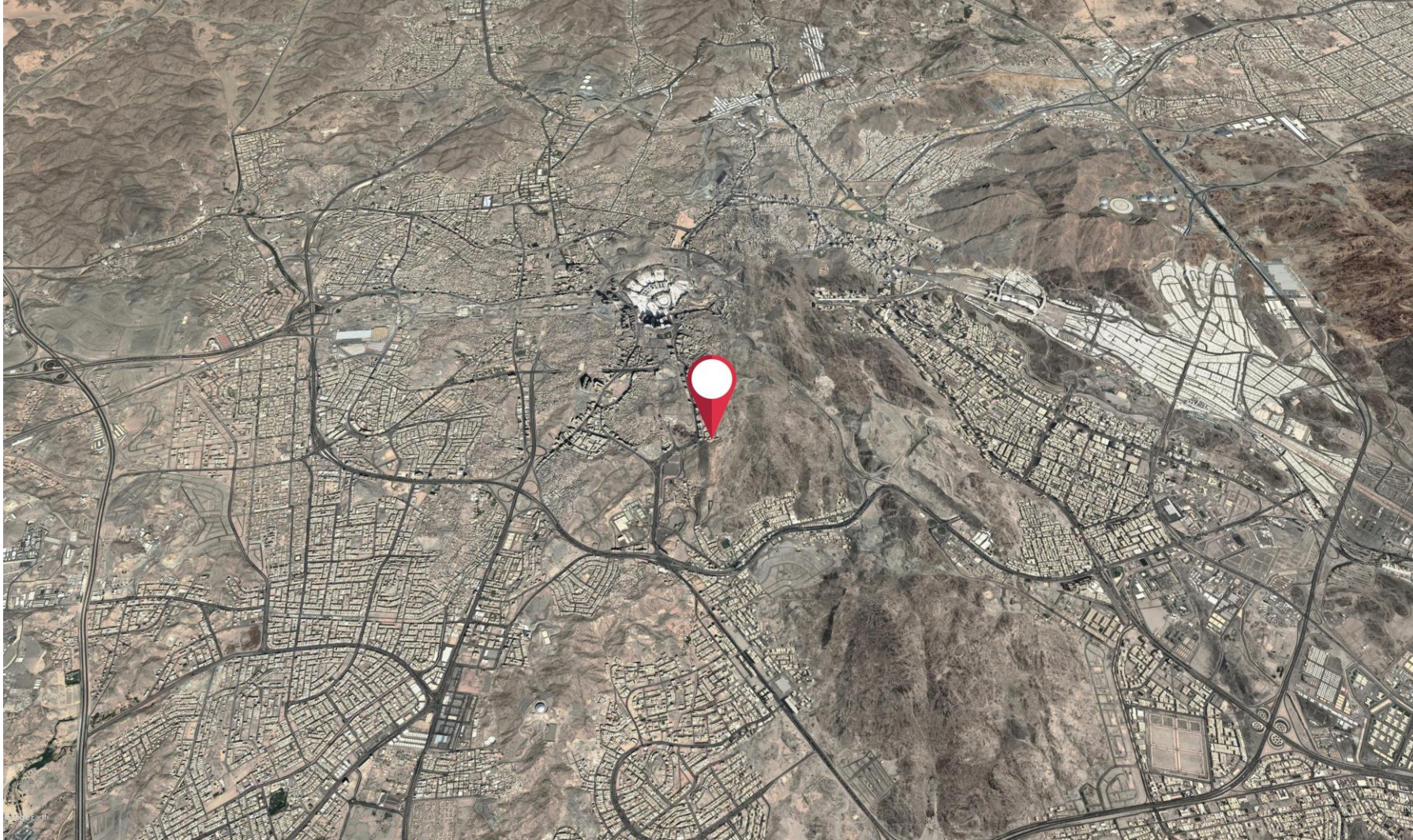


الإحداثيات الجغرافية

N 21.400707

E 39.832973

موقع العقار على مستوى المدينة :



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

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

خصائص الصك:

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

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

الحدود والأطوال

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

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الارضي في مدينة مكة المكرمة



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



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

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

المكونات	المساحة	الاستخدام
الارض	750	سكني تجاري مكتبي
قبو	1,165.61	بدروم
دور التسوية	1,097.04	استقبال
الدور الارضي	1,136.02	سكني
الادوار المتكررة	5,225.49	استقبال
مبينات	499.27	خدمات

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



مميزات العقار موضوع التقييم

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

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

تفتخر المملكة العربية السعودية بأكبر ناتج محلي إجمالي في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا، والمقدر بنحو 2.6 تريليون ريال سعودي (700 مليار دولار أمريكي) في عام 2021 م.

فإلى جانب السعودية، التي أدت إلى ارتفاع تكاليف العمالة والتشغيل في عام 2017 م، أدت الأزمات الناجمة عن جائحة كوفيد-19 على عائدات النفط في المملكة واقتصادها بشكل عام إلى اتخاذ إجراءات على مستوى السياسة المالية العامة - بما في ذلك قرار برفع ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% في عام 2020 م - والذي أدى لمزيد من الضغوط على جهود تخطيط الميزانية ودخل الفرد المتاح للاستهلاك على المدى القصير. ولمواجهة هذه الضغوط، تأسست رؤية 2030 للمملكة و 13 برنامجاً تنفيذياً ، والتي تتطلع إلى استثمارات كبيرة في البنية التحتية حتى عام 2030 م، بما في ذلك 1.6 تريليون ريال سعودي (426 مليار دولار أمريكي) في قطاعي الاتصالات والنقل؛ وتنمية قطاع الترفيه والسياحة المزدهر، مع خطط لزيادة عدد السياح للأغراض الدينية من 8 ملايين إلى 30 مليون سائحاً، وجذب 50 مليون سائح؛ وذلك بمشاركة كبيرة للاستثمار الأجنبي المباشر والقطاع الخاص من خلال خطة التحول الوطنية؛ ودور أكبر للمرأة في نمو الاقتصاد المحلي، مع خطط لزيادة مشاركة المرأة في القوى العاملة إلى 30% . ستعمل هذه الاستثمارات على تسريع العائد الديموغرافي للمملكة، مستفيدة إلى حد كبير من تركيبها السكانية التي يغلب عليها الشباب (46% من السكان تقل أعمارهم عن 29 عاماً في عام 2020 م)، إضافة إلى واحدة من أعلى معدلات التحضر في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا (84% في عام 2020 م)، وكونها بيئة تتجه نحو الانفتاح بصورة متزايدة على صعيد النمو الاقتصادي للمرأة، ومبادرات التنمية المستدامة- بما في ذلك برنامج المدن الاقتصادية السعودية، الذي يخطط لبناء ما لا يقل عن ست مدن عبر أراضي المملكة، ومدينة نيوم الكبرى العابرة للحدود. فبدعم من قاعدة المستهلكين ذوي الدخل المرتفع من الأثرياء من الشباب والنساء، ستستفيد القطاعات غير النفطية في المملكة، ولا سيما التجزئة والترفيه، إلى حد كبير من بيئة النمو هذه.

المخاطر العامة

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

مخاطر عدم الأشغال

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

نظرة عامة على قطاع الفنادق في مكة المكرمة

سجلت مكة المكرمة معدل اشغال بنسبة 24 % لعام 2021 مقارنة بنسبة 61 % عام 2019 (كسنة أساس ما قبل كوفيد 19) بينما تراجع متوسط السعر اليومي بنسبة 45 % ليصل الى 350 ريال سعودي وقد نتج عن ذلك انخفاض بنسبة 77% في الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة التي وصلت الى 81 ريال سعودي.

كان لجائحة كوفيد 19 اثر كبير على عدد الحجاج والمعتمرين مما أدى الى هبوط في معدل الاشغال الى 2% خلال الأسبوع الأول من ممارس بعد تعليق أداء شعائر العمرة وقد أدى الأثر المتراكم للانخفاض الحاد في متوسط السعر اليومي والاشغال معا الى هبوط الإيرادات بحسب الغرف الشاغرة حتى وصلت 81 ريال سعودي اي انها انخفضت بمقدار 4.4 ضعفا مقارنة بالإيرادات بحسب الغرف الشاغرة عام 2019 .

من المتوقع تسليم حوالي 4,500 وحدة إضافية عام 2021 وقد تم تأجيل بعض مشاريع الضيافة قيد الانشاء فيما تم الغاء بعضها الاخر وسوف يشهد المعروض المستقبلي تسليم ما يقارب 11,800 وحدة إضافية ما بين عام 2022 و 2025 م.

شهدت مكة المكرمة تحسنا في الأداء بشكل عام مقارنة بنفس الفترة من العام السابق.

التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
التكلفة	التدفقات النقدية المخصصة	المقارنة	طرق التقييم المستخدمة
يتم استخدام طريقة التكلفة للتحقق من القيمة في غياب معلومات مفصلة عن مبيعات مشابهة ومقارنة في المنطقة.	التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلا منتظما.	لتحديد سعر متر الأرض وتحديد معدل الايجار اليومي	أسباب الإستخدام

تحديد عينة مختارة من المقارنات الاراضي:

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

المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عناصر المقارنة
19,000	18,000	16,800	سعر متر الأرض ريال / م ²
1,026	525	967	مساحة الأرض (م ²)
19,494,000	9,450,000	16,245,600	حالة المقارنة
عرض قائم	عرض قائم	عرض قائم	الاستخدام
سكني	سكني	سكني	موقع العقار
ربع بخش	ربع بخش	ربع بخش	عدد الشوارع
1	1	1	سهولة الوصول
سهلة	سهلة	سهلة	الاحداثيات
21.404257	21.407196	21.402134	
39.831656	39.831855	39.832031	

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :



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

العقار المقارن 3		العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
19,000		18,000		16,800		سعر متر الأرض قبل التسوية	
-5%	عرض قائم	-5%	عرض قائم	-5%	عرض قائم	قيد التقييم	نوع القيمة
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية عامل الوقت
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية شروط التمويل
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية ظروف السوق
-5%		-5%		-5%		اجمالي التسويات	
18,050		17,100		15,960		سعر المتر المربع / ريال سعودي بعد التسوية	
-5%	1,026	-5%	525	-5%	967	1,780.96	مساحة الأرض (م ²)
0%	سكني	0%	سكني	0%	سكني	سكني	الاستخدام
0%	ربع بخش	0%	ربع بخش	0%	ربع بخش	ربع بخش	موقع العقار
0%	1	0%	1	0%	1	1	عدد الشوارع
0%	سهلة	0%	سهلة	0%	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
العقار المقارن 3		العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		البند	
-5%		-5%		-5%		مجموع التسويات	
17,148		16,245		15,162		صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال)	
30%		35%		35%		نسبة الترجيح	
5,144		5,686		5,307		مبلغ الترجيح	
		16,137				صافي متوسط سعر الأرض (م ² /ريال)	
		28,738,817				قيمة العقار	

تحليل التسويات :

الإيضاح	أسلوب السوق
<p>■ تم اجراء عملية التسويات والتعديلات حسب ما هو متعارف في السوق واستنادا على ما هو معروض بالسوق . اضافة الى انه تم تقدير نسب % التعديلات حسب خبرة المقيم.</p> <p>■ بعد معاينة المنطقة المحيطة بالعقار , فان اغلب العقارات المشابهه في المنطقة هي عروض وتم الاستناد على هذه المعلومات مع التأكد ان تكون اسعار العروض مناسبة ومشابهه لاسعار السوق المحيطة عن طريق التأكد من قاعدة البيانات لدينا او التواصل مع بعض الوكلاء العقاريين في المنطقة المعنية.</p> <p>■ تم اختيار اسلوب السوق في تقييم العقار (كأرض) لأنه يعكس الواقع الفعلي لأسعار الأراضي استنادا الى الوضع الاقتصادي الحالي والمؤشرات المتوقعة المستقبلية</p>	<p>تحليل التسويات</p>

حساب قيمة المبنى بأسلوب التكلفة بطريقة الإهلاك :

أسلوب التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين، حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة، حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الالهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الارض	1,780.96	16,137	28,738,817
قبو	1,165.61	4,500	5,245,245
دور التسوية	1,097.04	4,500	4,936,680
الدور الارضي	1,136.02	4,800	5,452,896
الادوار المتكررة	5,225.49	4,800	25,082,352
مبيلات	499.27	4,500	2,246,715
إجمالي مساحة المباني م2			9,123.43
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			42,963,888
الاهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)			45
عمر العقار الحالي (سنة)			3
العمر المتبقي للعقار (سنة)			42
نسبة الالهلاك نسبة مئوية			7%
تكاليف الالهلاك			2,864,259
قيمة الارض (ريال سعودي)			28,738,817
قيمة المباني بعد الأهلاك (ريال سعودي)			40,099,629
القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)			68,838,446
القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب			68,840,000

تحليل التكلفة :

الإيضاح	أسلوب التكلفة
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم حساب مساحة مسطحات البناء حسب رخصة البناء . ■ تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الاسعار الحالية بالسوق من مطورين عقاريين. ■ تم تقدير العمر الافتراضي للعقار حسب ما هو معمول فيه لأغلب العقارات المماثلة. ■ تم استخدام طريق العمر الممتد : حيث يتم تقدير العمر المتبقي (الاقتصادي) للمبنى من واقع المعاينة اخذا في الاعتبار كل انواع التقادم ثم تحديد العمر الفعال للمبنى (العمر الافتراضي - العمر المتبقي) وقسمته على العمر الافتراضي لتحديد معدل الاهلاك. ■ تم التوصل لقيمة متر الارض عن طريق العروض بعد التواصل مع المكاتب العقارية واجراء التسويات اللازمة. 	<p>تحليل أسلوب التكلفة</p>

وتم عمل التسويات اللازمة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة حسب السوق و ذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة و المناطق الاخرى و التي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
2.50%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
2%	علاوة المخاطر الخاصة
11.73%	معدل الخصم
10 كل 3 سنوات %	معدل النمو
7%	معدل الرسملة

ايجار الايجار اليومي	عدد الغرف	
150	214	عدد الغرف (الأيام العادية) 305 يوم
250	214	عدد الغرف (اول 20 يوم في رمضان)
350	214	عدد الغرف (اول 10 يوم في رمضان)
4,500	1,010	عدد الحجاج

2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
10%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	معدل النمو
10,769,550	9,790,500	9,790,500	9,790,500	9,790,500	9,790,500	9,790,500	9,790,500	9,790,500	9,790,500	عدد الغرف (الأيام العادية) 305 يوم
1,177,000	1,070,000	1,070,000	1,070,000	1,070,000	1,070,000	1,070,000	1,070,000	1,070,000	1,070,000	عدد الغرف (اول 20 يوم في رمضان)
823,900	749,000	749,000	749,000	749,000	749,000	749,000	749,000	749,000	749,000	عدد الغرف (اول 10 يوم في رمضان)
4,999,500	4,545,000	4,545,000	4,545,000	4,545,000	4,545,000	4,545,000	4,545,000	4,545,000	4,545,000	عدد الحجاج
17,769,950	16,154,500	16,154,500	16,154,500	16,154,500	16,154,500	16,154,500	16,154,500	16,154,500	16,154,500	اجمالي الإيرادات
-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	ناقص معدل الشواغر
11,550,468	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	اجمالي الدخل الفعلي للغرف
11,550,468	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	10,500,425	اجمالي الدخل الفعلي للفندق
-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
-2,887,617	-2,625,106	-2,625,106	-2,625,106	-2,625,106	-2,625,106	-2,625,106	-2,625,106	-2,625,106	-2,625,106	صافي الدخل التشغيلي
8,662,851	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	معدل الرسملة
						7.50%				القيمة الاستردادية
						115,504,675				صافي التدفقات النقدية
124,167,526	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	7,875,319	معدل الخصم
0.3685	0.4118	0.4601	0.5140	0.5743	0.6417	0.7170	0.8011	0.8950	1.0000	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
45,759,349	3,242,722	3,623,094	4,048,082	4,522,923	5,053,461	5,646,232	6,308,535	7,048,527	7,875,319	صافي القيمة الحالية للعقار
						93,128,244				صافي قيمة العقار بعد التقريب
						93,129,000				

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

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن
قيمة العقار مبلغ وقدره (93,129,000) فقط ثلاثة وتسعون مليوناً ومائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير

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



تقدير
Taqdeer 

س.ت. 1010468253

المشاركون في اعداد هذا التقرير

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

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	حمد بن عبد الله ناصر الحمد	رقم الترخيص	1210000414
صفته	الرئيس التنفيذي	الفرع المرخص فيه	العقار
فئة العضوية	أساسي زميل	رقم العضوية	1210000414
تاريخ التقرير	2022/12/31	التوقيع	

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

صورة من الصك:





920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



taqdeersa

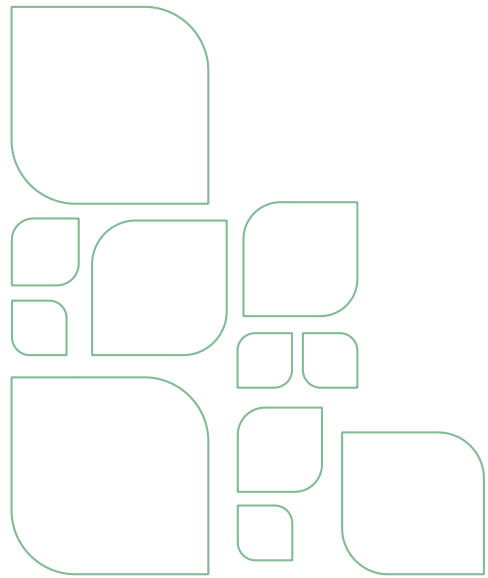


تقرير تقييم مبنى تجاري إداري
(تهامة) الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة
ل/ميفك كابيتال

ميفك
كابيتال | MEFIC
CAPITAL

رقم التقرير : R220060101

التاريخ : 2022/12/31



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

السادة / ميفك كابيتال

المحترمين

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

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (36,247,000) فقط ستة وثلاثون مليوناً ومائتان وسبعة وأربعون ألف ريال سعودي لا
غير

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

تقدير
Taqdeer

س.ت. 1010468253

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

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

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

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1444/05/17 هـ
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	مبنى تهامة الكائن على قطعه الارض رقم 4 بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة أرض 2,500م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الحالي
تاريخ المعاينة	2022/12/10 م
تاريخ اصدار التقرير	2022/12/30 م
تاريخ التقرير	2022/12/31 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نوع التقرير	التقرير سردي يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه.
قيود إستخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة تقدير للتقييم , يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية , وشركة السعودية (تداول) .
المعايير المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها والتحقق منها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله. ■ المعاينة البصرية لداخل العقار وخارجية بتاريخ المعاينة. ■ الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ الإشارة الى الغرض من هذا التقرير, فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة ■ قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ■ ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم, ■ تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي: ■ المسح الميداني المعد من قبلنا. ■ معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا ■ قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم ■ وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الأصول موضوع التقييم. 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات</p>

الإيضاح

بنود نطاق العمل

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

الإفتراضات المهمة
والافتراضات الخاصة



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة جدة - حي الحمراء.

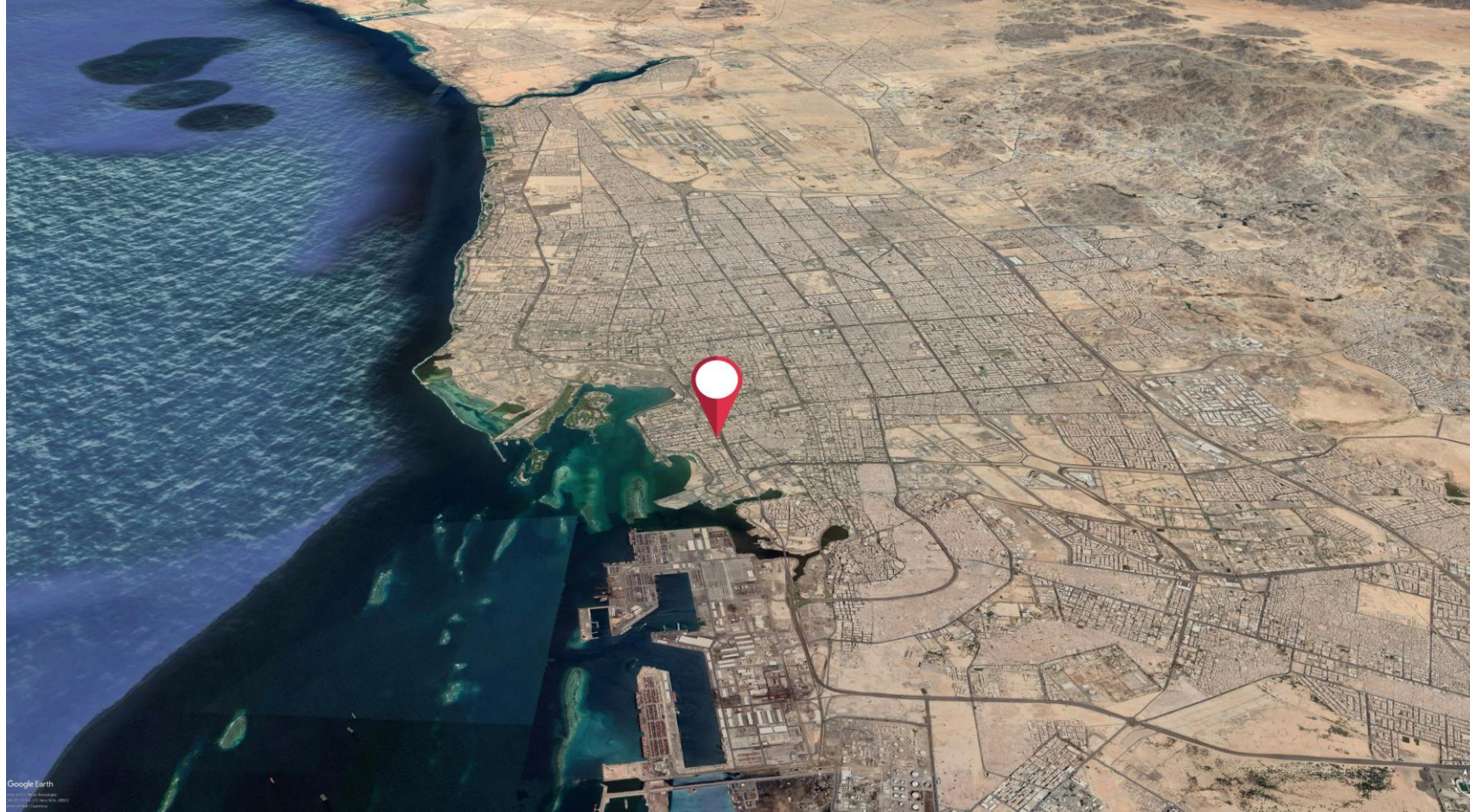


الإحداثيات الجغرافية

N 21.517149

E 39.165449

موقع العقار على مستوى المدينة :



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

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

خصائص الصك:

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

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

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

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الارضي في مدينة جده



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



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

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

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

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



تقدير Taqdeer



تقدير Taqdeer



تقدير Taqdeer



تقدير Taqdeer



تقدير Taqdeer



تقدير Taqdeer

مميزات العقار موضوع التقييم

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

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

تفتخر المملكة العربية السعودية بأكبر ناتج محلي إجمالي في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا، والمقدر بنحو 2.6 تريليون ريال سعودي (700 مليار دولار أمريكي) في عام 2021 م.

فإلى جانب العودة، التي أدت إلى ارتفاع تكاليف العمالة والتشغيل في عام 2017 م، أدت الأزمات الناجمة عن جائحة كوفيد-19 على عائدات النفط في المملكة واقتصادها بشكل عام إلى اتخاذ إجراءات على مستوى السياسة المالية العامة - بما في ذلك قرار برفع ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% في عام 2020 م - والذي أدى لمزيد من الضغوط على جهود تخطيط الميزانية ودخل الفرد المتاح للاستهلاك على المدى القصير. ولمواجهة هذه الضغوط، تأسست رؤية 2030 للمملكة و 13 برنامجاً تنفيذياً، والتي تتطلع إلى استثمارات كبيرة في البنية التحتية حتى عام 2030 م، بما في ذلك 1.6 تريليون ريال سعودي (426 مليار دولار أمريكي) في قطاعي الاتصالات والنقل؛ وتنمية قطاع الترفيه والسياحة المزدهر، مع خطط لزيادة عدد السياح للأغراض الدينية من 8 ملايين إلى 30 مليون سائحاً، وجذب 50 مليون سائح؛ وذلك بمشاركة كبيرة للاستثمار الأجنبي المباشر والقطاع الخاص من خلال خطة التحول الوطنية؛ ودور أكبر للمرأة في نمو الاقتصاد المحلي، مع خطط لزيادة مشاركة المرأة في القوى العاملة إلى 30% . ستعمل هذه الاستثمارات على تسريع العائد الديموغرافي للمملكة، مستفيدة إلى حد كبير من تركيبها السكانية التي يغلب عليها الشباب (46% من السكان تقل أعمارهم عن 29 عاماً في عام 2020 م)، إضافة إلى واحدة من أعلى معدلات التحضر في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا (84% في عام 2020 م)، وكونها بيئة تتجه نحو الانفتاح بصورة متزايدة على صعيد النمو الاقتصادي للمرأة، ومبادرات التنمية المستدامة- بما في ذلك برنامج المدن الاقتصادية السعودية، الذي يخطط لبناء ما لا يقل عن ست مدن عبر أراضي المملكة، ومدينة نيوم الكبرى العابرة للحدود. فبدعم من قاعدة المستهلكين ذوي الدخل المرتفع من الأثرياء من الشباب والنساء، ستستفيد القطاعات غير النفطية في المملكة، ولا سيما التجزئة والترفيه، إلى حد كبير من بيئة النمو هذه.

المخاطر العامة

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

مخاطر عدم الأشغال

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

نظرة عامة على قطاع المكاتب

في الربع الأول من هذا العام، تحسن أداء سوق الوحدات المكتبية في جميع أنحاء المملكة، تماشيا تحسن الظروف الاقتصادية وزيادة نشاط الشركات. في الرياض، ارتفع متوسط إيجارات مباني المكاتب من الدرجة الأولى والثانية بنسبة 8% على أساس سنوي إلى أكثر من 1200 ريال للمتر المربع. وعلى نفس الأساس، شهدت أسعار الإيجارات في جدة ارتفاعا طفيفا بنسبة 3% إلى متوسط حوالي 850 ريال لكل متر مربع.

انخفض معدل الشواغر في سوق الرياض بالكامل إلى 4% في الربع الأول من عام 2022، انخفاضا 5% في العام الماضي. وخلال نفس الفترة انخفض متوسط معدل الشواغر في جدة بنسبة 8% إلى 11% والذي كان مدفوعا بشكل أساسي بمزيج من الطلب المتزايد من الكيانات شبه الحكومية والشركات الخاصة التي تشغل مساحة أرضية أكبر والمستأجرين الذين ينتقلون من الجنوب إلى مباني ذات جودة أفضل في مواقع أخرى في جميع أنحاء المدينة.

من المتوقع أن يحافظ قطاع الوحدات المكتبية في المملكة على زخمه على المدى القصير. وهدف الحكومة المتمثل في جعل الرياض مركزا تجاريا بارزا فضلا عن قرار أن تكون الرياض المقر الإقليمي الرئيسي للشركات العالمية، من المرجح أن يحافظ على ارتفاع الطلب على المكاتب. ونتوقع أن تستمر قيمة الإيجارات في جدة في الارتفاع بسبب محدودية العرض وزيادة الطلب على المساحات المكتبية.

نظرة عامة على قطاع التجزئة

على أساس سنوي، انخفضت إيجارات مراكز التسوق المتوسطة والكبرى بنسبة 5% و 7% على الترتيب في الرياض في الربع الأول من عام 2022. وعلى نفس الأساس، انخفضت الإيجارات في جدة بنسبة 1% عبر مراكز التسوق الكبرى و 5% عبر مراكز التسوق المتوسطة.

بسبب التأخير في تنفيذ المشاريع، لم يتم تسليم سوى 6,000 متر مربع في الرياض في الربع الأول من عام 2022 ، ليصل إجمالي المتاح إلى 2.3 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، بلغ إجمالي المساحة المتاحة لسوق التجزئة في جدة 7.1 مليون متر مربع، مع الانتهاء من نحو 11 ألف متر مربع.

بالنظر إلى الانتعاش الذي شهدته سوق المأكولات والمشروبات والتجارب الترفيهية، يركز المطورون بشكل متزايد على تقديم تجارب فريدة في هذه المجالات لجذب الإقبال الجماهيري. وعلاوة على ذلك، أبرز وزير الاستثمار السعودي هدف الحكومة المتمثل في جذب استثمارات عقارية جديدة، سيما في صناعة التسوق مؤخرًا والترفيه في الرياض.

التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
التكلفة	الرسمة المباشرة	المقارنة	طرق التقييم المستخدمة
يتم استخدام طريقة التكلفة للتحقق من القيمة في غياب معلومات مفصلة عن مبيعات مشابهة ومقارنة في المنطقة.	التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلا منتظما.	لتحديد سعر متر الارض	أسباب الإستخدام

تحديد عينة مختارة من المقارنات الاراضي:

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

المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عناصر المقارنة
11,500	12,000	9,500	سعر متر الأرض ريال / م ²
2,650	5,200	2,731	مساحة الأرض (م ²)
30,475,000	62,400,000	25,944,500	سعر البيع
عرض	عرض	عرض	حالة المقارنة
تجاري	تجاري	تجاري	الاستخدام
الاندلس	الاندلس	الاندلس	موقع العقار
3	3	2	عدد الشوارع
سهلة	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
21.51672	21.509255	21.522742	الاحداثيات
39.1657020	39.1698430	39.1649890	

حساب قيمة الأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات :



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

العقار المقارن 3		العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
11,500		12,000		9,500			سعر متر الأرض قبل التسوية
0%	عرض	0%	عرض	0%	عرض	قيد التقييم	نوع القيمة
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية عامل الوقت
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية شروط التمويل
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	تسوية ظروف السوق
0%		0%		0%			اجمالي التسويات
11,500		12,000		9,500			سعر المتر المربع / ريال سعودي بعد التسوية
0%	2,650	5%	5,200	-5%	2,731	2,500	مساحة الأرض (م ²)
0%	تجاري	0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
0%	الاندلس	0%	الاندلس	0%	الاندلس	الحمراء	موقع العقار
-5%	3	-5%	3	0%	2	2	عدد الشوارع
0%	سهلة	0%	سهلة	0%	سهلة	سهلة	سهولة الوصول
العقار المقارن 3		العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		البند	
-5%		0%		-5%		مجموع التسويات	
10,925		12,000		9,025		صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال)	
30%		35%		35%		نسبة الترجيح	
3,278		4,200		3,159		مبلغ الترجيح	
		10,636				صافي متوسط سعر الأرض (م ² /ريال)	
		26,590,625				قيمة العقار	

تحليل التسويات :

الإيضاح	أسلوب السوق
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم اجراء عملية التسويات والتعديلات حسب ما هو متعارف في السوق واستنادا على ما هو معروض بالسوق . اضافة الى انه تم تقدير نسب % التعديلات حسب خبرة المقيم. ■ بعد معاينة المنطقة المحيطة بالعقار , فان اغلب العقارات المشابهه في المنطقة هي عروض وتم الاستناد على هذه المعلومات مع التأكد ان تكون اسعار العروض مناسبة ومشابهه لاسعار السوق المحيطة عن طريق التأكد من قاعدة البيانات لدينا او التواصل مع بعض الوكلاء العقاريين في المنطقة المعنية. ■ تم اختيار اسلوب السوق في تقييم العقار (كأرض) لأنه يعكس الواقع الفعلي لأسعار الأراضي استنادا الى الوضع الاقتصادي الحالي والمؤشرات المتوقعة المستقبلية 	<p>تحليل التسويات</p>

حساب قيمة المبنى بأسلوب التكلفة بطريقة الإهلاك :

أسلوب التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين، حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات وقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة، حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	التوصيف
31,250,000	12,500	2,500	الارض
12,965,625	1,500	8,643.75	اجمالي مساحة المباني
8,643.75	إجمالي مساحة المباني 2م		
12,965,625	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		
الاهلاك			
45	العمر الافتراضي للعقار (سنة)		
28	عمر العقار الحالي (سنة)		
17	العمر المتبقي للعقار (سنة)		
62%	نسبة الهلاك نسبة مئوية		
8,067,500	تكاليف الهلاك		
31,250,000	قيمة الارض (ريال سعودي)		
4,898,125	قيمة المباني بعد الأهلاك (ريال سعودي)		
36,148,125	القيمة الإجمالية للعقار (ريال سعودي)		
36,150,000	القيمة الإجمالية للعقار بعد التقريب		

تحليل التكلفة :

الإيضاح	أسلوب التكلفة
<ul style="list-style-type: none"> ■ تم حساب مساحة مسطحات البناء حسب رخصة البناء . ■ تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الاسعار الحالية بالسوق من مطورين عقاريين ■ تم تقدير العمر الافتراضي للعقار حسب ما هو معمول فيه لأغلب العقارات المماثلة. ■ تم استخدام طريق العمر الممتد : حيث يتم تقدير العمر المتبقي (الاقتصادي) للمبنى من واقع المعاينة اخذا في الاعتبار كل انواع التقادم ثم تحديد العمر الفعال للمبنى (العمر الافتراضي - العمر المتبقي) وقسمته على العمر الافتراضي لتحديد معدل الاهلاك. ■ تم التوصل لقيمة متر الارض عن طريق العروض بعد التواصل مع المكاتب العقارية واجراء التسويات اللازمة 	<p>تحليل أسلوب التكلفة</p>

حسب الدخل المرسل من العميل فأن دخل المبني 3,269,560 ريال سنوي وعلى اساسه تم افتراض ان دخل العقار السنوي

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
2.50%	معدل التضخم
3.00%	معدل مخاطر السوق
2.50%	علاوة المخاطر الخاصة
10.93%	معدل الخصم
5.00%	معدل النمو
8.00%	معدل الرسملة

2026	2025	2024	2023	2022	
5	4	3	2	1	
5%	5%	5%	0%	0%	معدل النمو
3,725,302	3,547,907	3,378,959	3,218,056	3,218,056	اجمالي الدخل الفعلي
3,725,302	3,547,907	3,378,959	3,218,056	3,218,056	اجمالي الإيرادات
0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الشواغر
3,725,302	3,547,907	3,378,959	3,218,056	3,218,056	اجمالي الدخل الفعلي
3,725,302	3,547,907	3,378,959	3,218,056	3,218,056	اجمالي الدخل الفعلي للفندق
-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	المصاريف الرأس مالية
-372,530	-354,791	-337,896	-321,806	-321,806	صافي الدخل التشغيلي
3,352,772	3,193,116	3,041,063	2,896,250	2,896,250	معدل الرسملة
		8.00%			القيمة الاستردادية
		41,909,648			صافي التدفقات النقدية
45,262,420	3,193,116	3,041,063	2,896,250	2,896,250	معدل الخصم
0.5953	0.6604	0.7326	0.8126	0.9015	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
26,945,901	2,108,719	2,227,811	2,353,629	2,610,881	القيمة السوقية للعقار
		36,246,941			القيمة السوقية للعقار بعد التقريب
		36,247,000			

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

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن قيمة العقار مبلغ وقدره (36,247,000) فقط ستة وثلاثون مليوناً ومائتان وسبعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

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



تقدير
Taqdeer 

س.ت. 1010 468253

المشاركون في اعداد هذا التقرير

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

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	حمد بن عبد الله ناصر الحمد	رقم الترخيص	1210000414
صفته	الرئيس التنفيذي	الفرع المرخص فيه	العقار
فئة العضوية	أساسي زميل	رقم العضوية	1210000414
تاريخ التقرير	2022/12/31	التوقيع	

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

صورة من رخصة البناء:

الملكة الأردنية الهاشمية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة مدينة جزة

تجديد وتصريح البناء وإضافته

تجدد وتصريح ببناء رقم ٦٧٩ ص ١٤١/٧/١٤

تقد قامت الإدارة المالية ببلدية جدة بحساب قيمة الرسوم المستحقة للتصريح للسيد / بالبناء الإصدار عدد الإصدار
ان بلدية جدة تصرح للسيد ببناء مجمع تجاري بمساحة الدور الأرضي مساحة الدور الأول مساحة الدور المتكررة مساحة الدور المتكررة
على الأرض المملوكة له بموجب الصك رقم وتاريخ ١٤٠٥/٢/٥هـ والتي إعادها حسب الكروكي الرقن والمتمد من تخطيط المدن رقم وتاريخ ١٤٠١/١٠/١٩هـ
مع العلم بأن الأرض تقع بالمنطقة والشوارع بموجب الشروط والتنظيحات والرسومات بهذا التصريح مجتمعة وبسري هذا التصريح لمدة سنتين تبدأ من تاريخ ١٤٠٢/٧/١٠هـ وتنتهي بتاريخ ١٤٠٥/٧/١٠هـ .

شروط السلامة

- ١ - على القارول المنفذ والمالك التمشي مع أصول السلامة في جميع مراحل انشاء المبني ووضع حواجز العفر المراد اقامتها وكذلك وضع شوشه احمر اثناء البناء لضمان سلامة المارة والعمال وتأمين الطريق للسيارات مع عدم اطلاق الطريق اثناء البناء . والمالك والقارول مسؤولين عن سلامة مباني الجوار أثناء التنفيذ والحفر ومسؤولين عن اي ضرر يلحق بالجوار وعن اي تلف يلحق بكابلات الهاتف والكهرباء أو مواسير المياه والمجاري والتناز وخلافه وعليهم الاتصال بالجهات المعنية مباشرة .
- ٢ - يجب انشاء وصيف بطول متر وعرض متر من الجهات
٣ - على القارول المنفذ والمالك البناء في داخل حدود الكروكي المتمد من مكتب تخطيط المدن وكذلك التمشي في البناء على الخرائط المعتمدة من البلدية .
- ٤ - يجب ازالة المخلفات والحفر والبناء بعد الانتهاء من عملية البناء ووضع صناديق بردي في مدخل المبني بموجب النظام .
- ٥ - ماسورة السلامة تقطع ٥٠ بوصة على العمارة اكثر من اربعة ادوار ويفتح لها فتحة في كل دور .

تم استيفاء الرسوم المقررة بوجهه مع مبلغ فقط ريال كاملين نظافة .
تم استيفاء الرسوم المقررة بوجهه مع مبلغ فقط ريال تأمين لوصفة
يعتبر هذا الكورون تصريح بالبناء ساري المفعول من تاريخه وعلى المالك وضع هذا التصريح مع الكروكي الساسي في مكان بارز وعليه مراجعة البلدية في نهاية كل عام .
تعهدات المالك : اتمهد أنا المالك بأنني :

- ١ - انفذ التصريح المعطى لي حسب التعليمات الواردة به وان انشئ بخطط التنظيم والارتفاع المسموح لي به .
- ٢ - وإذا خالفت ما جاء به فان للبلدية الحق ان تهدم في أي وقت ما زاد عن التصريح وليس لي أي حق في المطالبة بأي تعويض وان يطبق على الاظمة والتعليمات من الجهات المسؤولة بوجه ١٤٠٢/٦/١٤ ص ١٤١/٧/١٤
٣ - أقوم بعمل موقف للسيارات حسب النظام .

التزامات المهندس الشرف :

أنا المهندس المشرف على تنفيذ المنشآت المذكورة أعلاه . اني التزم بالآتي :

- ١ - اخطر البلدية باليوم الذي ابدأ فيه العمل بوضع الختيزر .
- ٢ - التزم بالتنفيذ التنظيمي كما اقرته البلدية واكون مسؤولا عن تنفيذ كل تعديل فيه .
- ٣ - اذا حدث أي تغيير أو تعديل في المخططات سوف أخطر البلدية بخطاب رسمي يسلم للبلدية واخذ الموافقة على ذلك قبل البدء في التنفيذ .
- ٤ - اذا حدث بسبب ما وتركت الاشراف على التنفيذ كسوف اذكر الاشراف الى مهندس آخر معتمد حتى اعود الى الاشراف واخطر البلدية بذلك .
- ٥ - اذا حدث أي خلاف بيني وبين المالك في أي تفاصيل في المخططات او غير ذلك أقوم بإبلاغ البلدية المعنية خطيا حتى اخطئ مسئوليتي وعلى ذلك ارفع .
- ٦ - في حالة عدم تنفيذ أي من هذه الاشرافات سوف يسحب الترخيص الذي يقول لي بالتزام بخطط المخطط وأقوم بإرجاع الاعتاب الى المالك نظير الاشراف .

توقيع المهندس
HASSAN O. ASAAD
ARCHITECT

توقيع المالك

رقم وتاريخ الايصالات : ١ - تأمين النظافة ٨٣١٦٩ ص ١٤١/٧/١٤ - تأمين الايصالات ٥٦٧٢٢٧ ص ١٤١/٧/١٤ - ٢

رقم ٥٢٨١	تاريخ ١٤٠١/٧/١٤	مدير التراخيص عبد الرحمن با ناجي	رئيس البلدية عبد الرحمن با ناجي
-------------	--------------------	-------------------------------------	------------------------------------

الختم الرسمي للبلدية



920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



taqdeersa

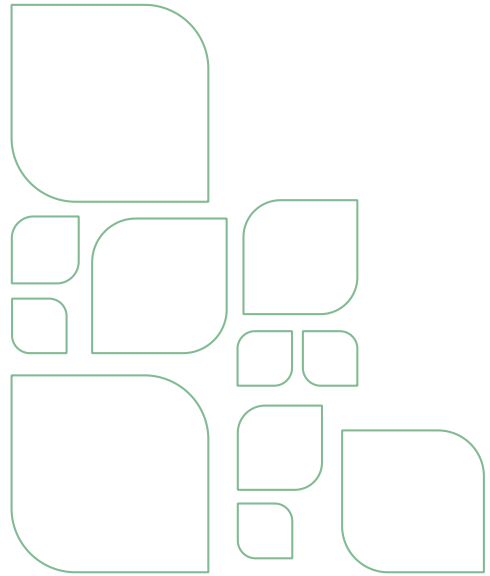


تقرير تقييم لمبنى بلازا 1 الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض ل/ميفك كابيتال

ميفك
كابيتال | MEFIC
CAPITAL

رقم التقرير : R220060102

التاريخ : 2022/12/31



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

السادة / ميفك كابيتال

المحترمين

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

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (33,708,000) فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وثمانية آلاف ريال سعودي لا غير

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

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

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

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

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

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1444/05/17 هـ
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مقيما خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	لمبنى تجاري سكني شقق وفلل مفروشة (بلازا 1) الكائن بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9,588 م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الحالي
تاريخ المعاينة	2022/12/10 م
تاريخ اصدار التقرير	2022/12/30 م
تاريخ التقرير	2022/12/31 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نوع التقرير	التقرير سردي يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلفه.
قيود استخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة تقدير للتقييم , يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية , وشركة السعودية (تداول) .
المعايير المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	اتم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها والتحقق منها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله. ■ المعاينة البصرية لداخل العقار وخارجية بتاريخ المعاينة. ■ الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ الإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة ■ قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ■ ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم، <p style="text-align: center;">الاستناد على بعض المصادر كالتالي:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ المسح الميداني المعد من قبلنا. ■ معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا ■ قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم ■ وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الأصول موضوع التقييم 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات</p>

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



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي الربيع.

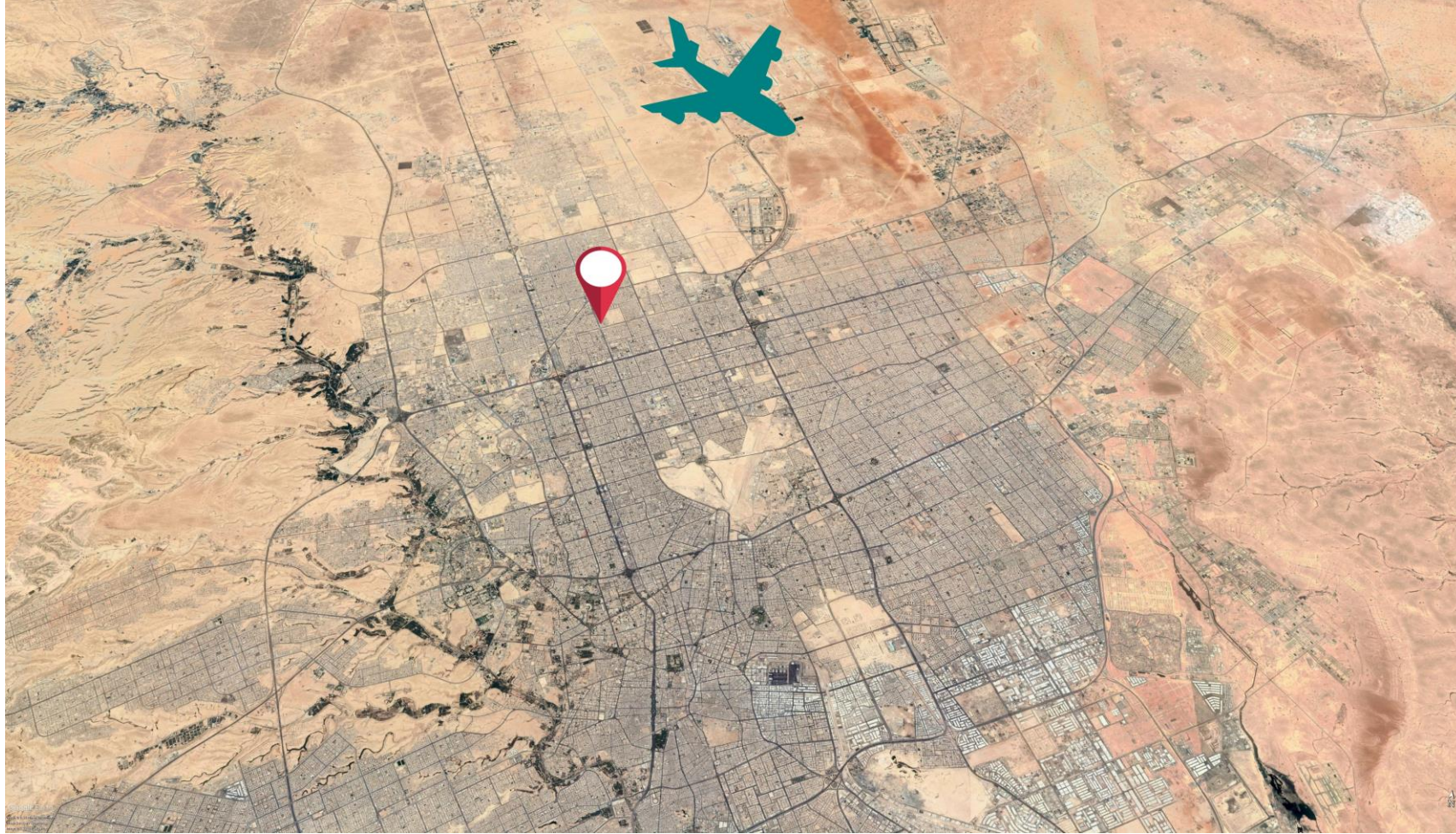


الإحداثيات الجغرافية

N 24.789788

E 46.659156

موقع العقار على مستوى المدينة :



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

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

خصائص الصك:

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

710114022401	رقم الصك
1433/04/19 هـ	تاريخ الصك
1308+1307+1306+1305+1304+1303	رقم القطعة
2917	رقم المخطط
كتابة العدل الاولى بالرياض	كتابة العدل
الربيع	الحي
الرياض	المدينة
ملكية حرة غير مقيدة	نوع الملكية
عبدالله بن عبدالله المسعد	المالك
الرياض	كتابة العدل
سكني تجاري مكتبي	إستخدام الأرض - نظام البناء

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

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



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

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

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

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



مميزات العقار موضوع التقييم

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

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

تفتخر المملكة العربية السعودية بأكبر ناتج محلي إجمالي في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا، والمقدر بنحو 2.6 تريليون ريال سعودي (700 مليار دولار أمريكي) في عام 2021 م.

فإلى جانب السعودية، التي أدت إلى ارتفاع تكاليف العمالة والتشغيل في عام 2017 م، أدت الأزمات الناجمة عن جائحة كوفيد-19 على عائدات النفط في المملكة واقتصادها بشكل عام إلى اتخاذ إجراءات على مستوى السياسة المالية العامة - بما في ذلك قرار برفع ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% في عام 2020 م - والذي أدى لمزيد من الضغوط على جهود تخطيط الميزانية ودخل الفرد المتاح للاستهلاك على المدى القصير. ولمواجهة هذه الضغوط، تأسست رؤية 2030 للمملكة و 13 برنامجاً تنفيذياً، والتي تتطلع إلى استثمارات كبيرة في البنية التحتية حتى عام 2030 م، بما في ذلك 1.6 تريليون ريال سعودي (426 مليار دولار أمريكي) في قطاعي الاتصالات والنقل؛ وتنمية قطاع الترفيه والسياحة المزدهر، مع خطط لزيادة عدد السياح للأغراض الدينية من 8 ملايين إلى 30 مليون سائحاً، وجذب 50 مليون سائح؛ وذلك بمشاركة كبيرة للاستثمار الأجنبي المباشر والقطاع الخاص من خلال خطة التحول الوطنية؛ ودور أكبر للمرأة في نمو الاقتصاد المحلي، مع خطط لزيادة مشاركة المرأة في القوى العاملة إلى 30% . ستعمل هذه الاستثمارات على تسريع العائد الديموغرافي للمملكة، مستفيدة إلى حد كبير من تركيبها السكانية التي يغلب عليها الشباب (46% من السكان تقل أعمارهم عن 29 عاماً في عام 2020 م)، إضافة إلى واحدة من أعلى معدلات التحضر في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا (84% في عام 2020 م)، وكونها بيئة تتجه نحو الانفتاح بصورة متزايدة على صعيد النمو الاقتصادي للمرأة، ومبادرات التنمية المستدامة- بما في ذلك برنامج المدن الاقتصادية السعودية، الذي يخطط لبناء ما لا يقل عن ست مدن عبر أراضي المملكة، ومدينة نيوم الكبرى العابرة للحدود. فبدعم من قاعدة المستهلكين ذوي الدخل المرتفع من الأثرياء من الشباب والنساء، ستستفيد القطاعات غير النفطية في المملكة، ولا سيما التجزئة والترفيه، إلى حد كبير من بيئة النمو هذه.

المخاطر العامة

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

مخاطر عدم الأشغال

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

نظرة عامة على قطاع التجزئة

على أساس سنوي، انخفضت إيجارات مراكز التسوق المتوسطة والكبرى بنسبة 5% و 7% على الترتيب في الرياض في الربع الأول من عام 2022. وعلى نفس الأساس، انخفضت الإيجارات في جدة بنسبة 1% عبر مراكز التسوق الكبرى و 5% عبر مراكز التسوق المتوسطة.

بسبب التأخير في تنفيذ المشاريع، لم يتم تسليم سوى 6,000 متر مربع في الرياض في الربع الأول من عام 2022 ، ليصل إجمالي المتاح إلى 2.3 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، بلغ إجمالي المساحة المتاحة لسوق التجزئة في جدة 7.1 مليون متر مربع، مع الانتهاء من نحو 11 ألف متر مربع.

بالنظر إلى الانتعاش الذي شهدته سوق المأكولات والمشروبات والتجارب الترفيهية، يركز المطورون بشكل متزايد على تقديم تجارب فريدة في هذه المجالات لجذب الإقبال الجماهيري. وعلاوة على ذلك، أبرز وزير الاستثمار السعودي هدف الحكومة المتمثل في جذب استثمارات عقارية جديدة، سيما في صناعة التسوق مؤخرًا والترفيه في الرياض.

المصدر

شركة مارمور مينا إنتليجنس (ش.خ.م) "مارمور"
JLL
Zawya

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

وفق بيانات الدخل الفعلي وفق بيانات (صندوق ميفك) فان اجمالي الدخل الفعلي البلازا (سكني) 4,506,667 ريال (تجاري) 5,709,500 بأجمالي دخل فعلي 10,216,167 ريال

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
2.50%	معدل التضخم
1.50%	معدل مخاطر السوق
2.50%	علاوة المخاطر الخاصة
9.43%	معدل الخصم
10.00%	معدل النمو

2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		
6	5	4	3	2	1	0		
0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	الايجار المتوقع	
4,682,410	11,237,784	11,237,784	11,237,784	10,216,167	10,216,167	10,216,167	اجمالي الدخل الفعلي	
4,682,410	11,237,784	11,237,784	11,237,784	10,216,167	10,216,167	10,216,167	اجمالي الإيرادات	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الشواغر	
4,682,410	11,237,784	11,237,784	11,237,784	10,216,167	10,216,167	10,216,167	اجمالي الدخل الفعلي	
4,682,410	11,237,784	11,237,784	11,237,784	10,216,167	10,216,167	10,216,167	اجمالي الدخل الفعلي للسكني والتجاري	
1,190,250	2,114,613	4,944,625	4,495,113	4,495,113	4,495,113	4,086,467	اجمالي المصاريف التشغيلية والرأسمالية	
3,492,160	9,123,170	6,293,159	6,742,670	5,721,054	5,721,054	6,129,700	صافي الدخل التشغيلي	
3,492,160	9,123,170	6,293,159	6,742,670	5,721,054	5,721,054	6,129,700	صافي التدفقات النقدية	
0.6373	0.6373	0.6974	0.7631	0.8351	0.9138	1.0000	معدل الخصم	
2,225,421	5,813,849	4,388,571	5,145,442	4,777,528	5,228,049	6,129,700	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
							33,708,560	القيمة السوقية للعقار
							33,708,000	القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

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

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن
قيمة العقار مبلغ وقدره (33,708,000) فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وثمانية آلاف ريال سعودي لا غير

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



تقدير
Taqdeer 

س.ت. 1010468253

المشاركون في اعداد هذا التقرير

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

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	حمد بن عبد الله ناصر الحمد	رقم الترخيص	1210000414
صفته	الرئيس التنفيذي	الفرع المرخص فيه	العقار
فئة العضوية	أساسي زميل	رقم العضوية	1210000414
تاريخ التقرير	2022/12/31	التوقيع	

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

صورة من الصك:


 وزارة العدل
 كاتب العدل الأعلى بالرياض

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

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٣٠٢ و قطعة الأرض ١٣٠٤ و قطعة الأرض ١٣٠٥ و قطعة الأرض ١٣٠٦ و قطعة الأرض ١٣٠٧ و قطعة الأرض ١٣٠٨ من البلك رقم ٦٥ من المخطط رقم ٩١٧ الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض وحدها وأطوالها بالشكل التالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٨٠) ثمانون متر
جنوباً: قطعة رقم ١٣٠٩ و ١٣١٠	بطول: (٨٠) ثمانون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (١١٩,٨٥) مائة وتسعة عشر متر وخمسة وثمانون سنتيمتر
غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر	بطول: (١١٩,٨٥) مائة وتسعة عشر متر وخمسة وثمانون سنتيمتر

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

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

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

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

الختم الرسمي
 وزارة العدل
 كاتب العدل الأعلى بالرياض

كاتب العدل
 محمد بن عثمان بن عبدالعزيز الحمديري

نسخة ١ من ١

صورة من رخصة البناء:

رخصة بناء صارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)

رقم الرخصة : ١٤٣٦/١٢٤٤٠
 تاريخ الرخصة : ١٤٣٦-٠٦-٢٧
 تاريخ الإنشاء : ١٤٣٧-٠٦-٢٧
 نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رقم الصادر : ١٩٧٥
 المشاريح : ١٤٣٦-٠٦-٢٠١٨
 المرفقات : ١
 الرقم القومي : ١٤٣٦/١٢٣٧٨٠٢

رقم الإسكان : ١١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
 تاريخ الصك : ٧١٠١١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
 رقم المخطط التنظيمي : ٢٢٢٧
 رقم المعمار : ١٣٠٨/١٣٠٣
 نوع البناء : من الربع
 المنطقة العمرانية : محيط الأسيوطي - م / ط

رقم المساحة الأرض : ٢٠٩٥٧٩
 رقم القطعة : ١٣٠٨/١٣٠٣
 الشوارع : طريق الملك عبد العزيز
 مساحة الأرض : ٢٠٩٥٧٩ م^٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الأرتداد
شمال	شارع ٢٠ م	٧٤	٥,٢٥
شرق	شارع ٢٠ م	١١٩,٦٥	٦,٤
جنوب	شارع ٢٠ م	٨٠	٥,٢٥
غرب	شارع ٢٠ م	١١٩,٦٥	٦,٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
فيو	٠	٢١٢٠,٩٠	مواقف
ميزانين	٠	٢٠٢٩,٠٨	تجاري
دور أرضي	١١	١٤٨٤,٥٠	شقق مفروشة
أرضي تجاري	١١	٤٢٣٧,٠٠	تجاري
دور أول	٣٠	٤٢٤٤,١٠	شقق مفروشة
مخلف طوبى	١٠	١٩٨٠,١٢	شقق مفروشة
اسوار	١	٢٢٩,٨٧	خدمات

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية
 رقم الترخيص : ١٤٧٠
 رقم المشروع : ٢٠
 رمز النظام : ٢٤٠١١١٢٢٠٠٠
 مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
 سند الرسوم مبلغ وقدره : ١١٥٩٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٤٠١١١٢٢٠٠٠
 وتاريخ : ١٤٣٦-٠٦-٢٨ هـ

ملاحظات:
 ١- نوع البناء مسجل. ٢- نوع الرخصة : إصدار رخصة قومية. ٣- بموجب نظام رخصة البناء القومية لتأمين. ٤- بموجب التقرير المساعي رقم ١٤٣٦/١٢٣٧٨٠٢ بتاريخ ١٤٣٦-٠٦-٢٥ الصادر من مكتب شئون الرخص الترخيصي. ٥- ارتداد ٥,٢٥ م جهة الشارع الرئيسي مسجل بموجب مرفق ٥. ارتداد الحدائق الخارجية من حد الدور الأول لا يقل عن ٣ م من جهة الشوارع. ٦- تقاس بمواقف سيارات وبدأ الشهور بعد ٣ م من حد الملكية ويكون عرض ٤ م لكل من الحدائق والمخارج. ٧- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠ م حسب المخططات المعدلة حتى أن تكون ملاصقة لتأمين على مستوى الدور الأرضي وتعالج معاريفها بشكل جيد. ٨- يجب مراجعة الكفاح العملي ومكاتب ناز الرضات بملته منطقة الرضات قبل البدء بالبناء. ٩- يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تلتزم بها. ١٠- رخصة بناء صارة سكنية تجارية (شقق مفروشة) وتضمن عدد ٣١ شقة مفروشة + عدد ١١ عرض تجاري و١٢ ميزانين بمواقف سيارات حسب المخططات المعدلة. ١١- لتأمين المساحات للقطعة الاسمية : (أرضي تجاري ٢٠٢٩,٠٨ + مخلف طوبى ١٩٨٠,١٢ + أول ٢٠٢٩,٠٨ + مخلف طوبى ١٩٨٠,١٢) (٢٠١٣,٧٣ + مخلف طوبى ١٩٨٠,١٢). ١٢- تم تعديل الرخصة بموجب المخططات المعدلة من مكتب عبدالله المهنا مخطرون - معاريف - مهلسون. ١٣- يعتبر الدور الأول والمخلفات والمخلفات المملوكة للمكتب الهندسي ومالك مسؤولة كغاية من لغاية المخططات القديمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المخططات والمساحات المملوكة مع رخصة البناء وكلمة البناء المعمول بها ستظل الأمانة كافة الإجراءات التقديرية حتى مغادرة الأمانة والتقطعات. - - - - -

رئيس المكتب المهندس
 م / مشهور محمد الكريشي

مدير التخطيط العمراني
 م / علي بن أحمد الدروي

مدير الختم الرسمي
 م / محمد بن عبد الله بن الفراج

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



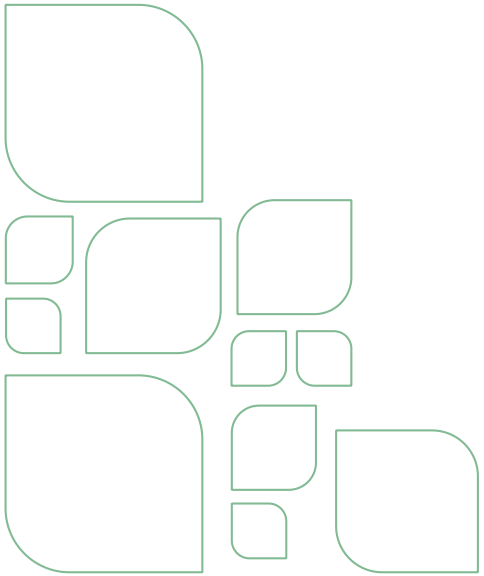
taqdeersa

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

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

رقم التقرير : R220120100

التاريخ : 2022/12/31



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

المحترمين

السادة / ميفك كابيتال

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

نقدر القيمة السوقية لأغراض اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
وفقا لتاريخ التقييم

قيمة العقار مبلغ وقدره (127,207,000) فقط مائة وسبعة وعشرون مليوناً ومائتان وسبعة آلاف ريال
سعودي لا غير

حمد بن عبد الله الحمد
أساسي زميل
1210000414
فرع العقار

الرئيس التنفيذي
فئة العضوية
رقم العضوية
فرع التقييم المرخص له

تقدير
Taqdeer
س . ت . 1010468253



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

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

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

بنود نطاق العمل	الإيضاح
رقم ترخيص المنشأة	1210000414
تاريخ نهاية الترخيص	1444/05/17 هـ
العميل (طالب التقييم)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم
مستخدم التقرير	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
مستخدمين آخرين للتقرير	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت
الأصل موضوع التقييم	مبنى الضيافة البلك 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9,100م
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.
الغرض من التقييم	اعداد القوائم المالية للنصف الثاني من عام 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)
فرضية الاستخدام	الاستخدام الحالي
تاريخ المعاينة	2022/12/10 م
تاريخ اصدار التقرير	2022/12/30 م
تاريخ التقرير	2022/12/31 م وهو تاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة , أي تاريخ نفاذها

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نوع التقرير	التقرير سردي يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات و معلومات وحسابات وخلافه.
قيود استخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة تقدير للتقييم , يمنح إذن النشر في نشرة إصدار هيئة السوق المالية السعودية , وشركة السعودية (تداول) .
المعايير المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	اتم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<ul style="list-style-type: none"> ■ المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها والتحقق منها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله. ■ المعاينة البصرية لداخل العقار وخارجية بتاريخ المعاينة. ■ الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار. 	<p style="text-align: center;">نطاق البحث</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ الإشارة الى الغرض من هذا التقرير, فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة ■ قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ■ ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم, ■ الاستناد على بعض المصادر كالتالي: ■ المسح الميداني المعد من قبلنا. ■ معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا ■ قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم ■ وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الأصول موضوع التقييم 	<p style="text-align: center;">طبيعة و مصادر المعلومات</p>

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



موقع العقار :

يقع العقار بمدينة الرياض - حي النخيل.

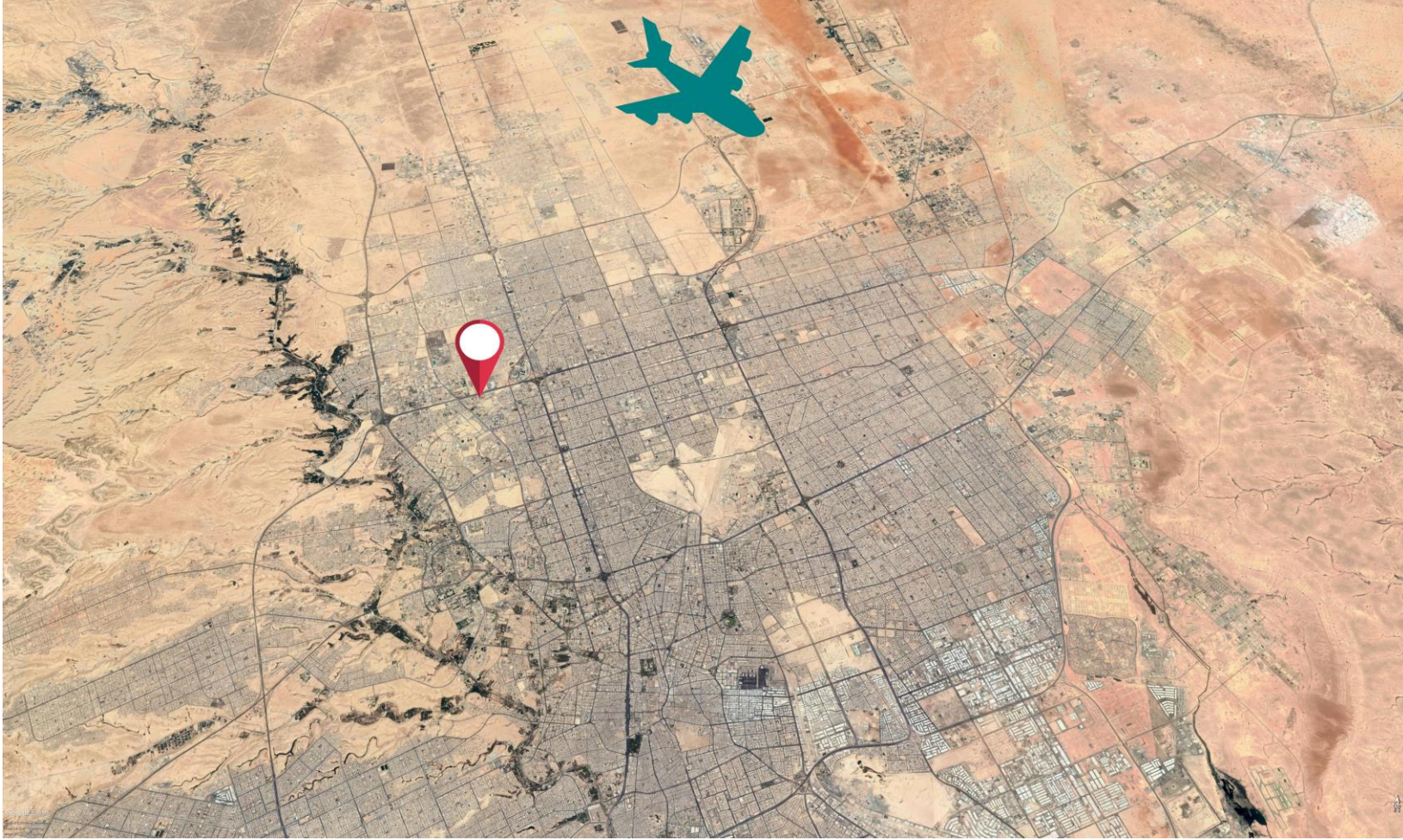


الإحداثيات الجغرافية

N 24.752282

E 46.628699

موقع العقار على مستوى المدينة :



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

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

خصائص الصك:

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

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

رقم القطعة	1627+1626+1625+1624+1620+1619+1618+1617
رقم المخطط	2906
كتابة العدل	كتابة العدل الاولى بالرياض
الحي	النخيل
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية حرة غير مقيدة
المالك	راشد بن فهد بن محمد السكيبي
كتابة العدل	الرياض
إستخدام الأرض - نظام البناء	سكني تجاري مكتبي

خصائص الصك:

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

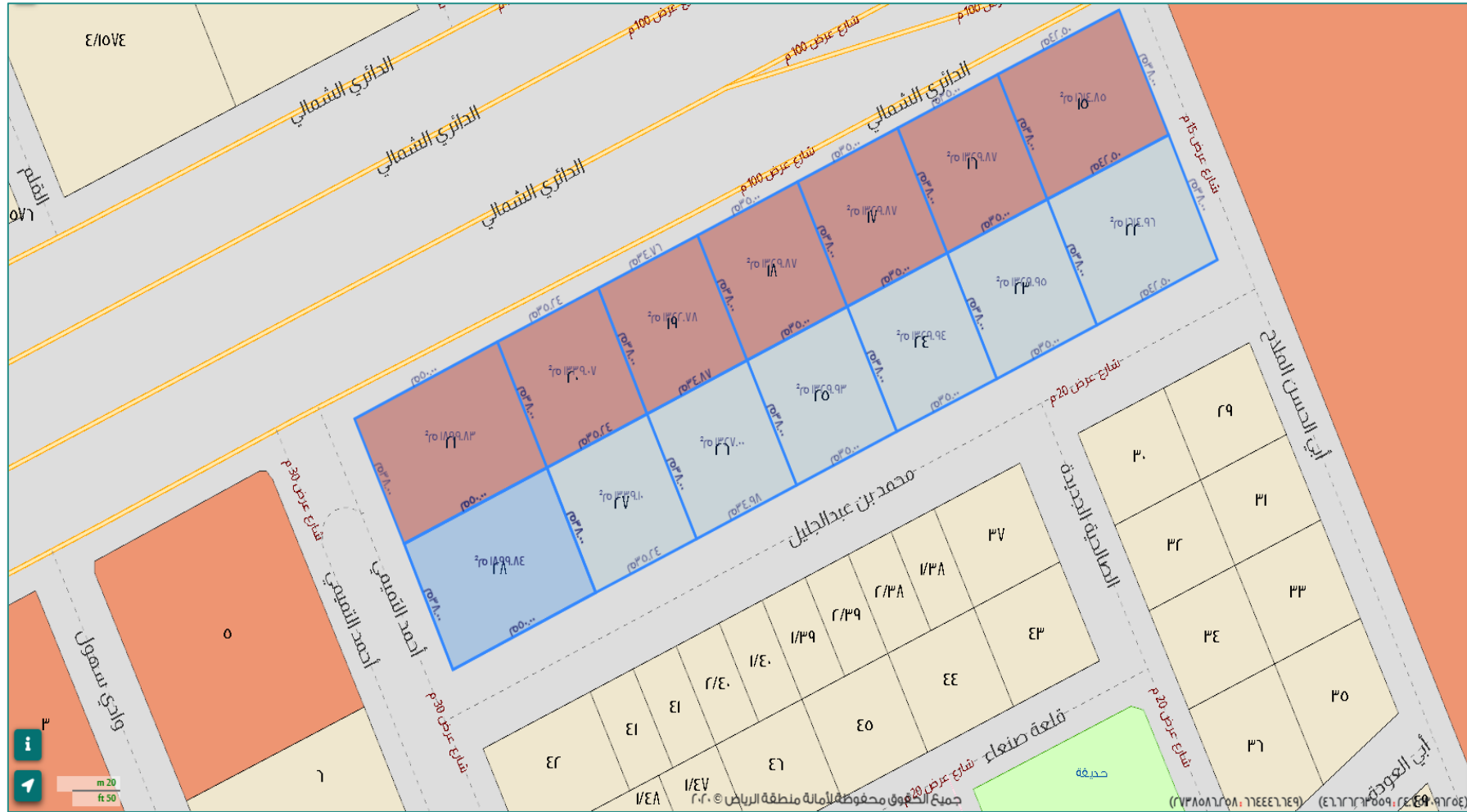
الحدود والأطوال للقطع 1624-1617		
الحد	الطول	الإتجاه
شارع عرض 100 م	بطول 40 م	شمالا
شارع عرض 15 م	بطول 40 م	جنوبا
شارع عرض 15 م	بطول 70 م	شرقا
جار	بطول 70 م	غربا
2,800 م		المساحة 2م

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

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

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

الخريطة الرقمية لأنظمة البناء واستعمالات الارضي في مدينة الرياض



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

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

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

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

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



مميزات العقار موضوع التقييم

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

عيوب العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

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

تفتخر المملكة العربية السعودية بأكبر ناتج محلي إجمالي في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا، والمقدر بنحو 2.6 تريليون ريال سعودي (700 مليار دولار أمريكي) في عام 2021 م .

فإلى جانب السعودية، التي أدت إلى ارتفاع تكاليف العمالة والتشغيل في عام 2017 م، أدت الأزمات الناجمة عن جائحة كوفيد- 19 على عائدات النفط في المملكة واقتصادها بشكل عام إلى اتخاذ إجراءات على مستوى السياسة المالية العامة - بما في ذلك قرار برفع ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% في عام 2020 م - والذي أدى لمزيد من الضغوط على جهود تخطيط الميزانية ودخل الفرد المتاح للاستهلاك على المدى القصير. ولمواجهة هذه الضغوط، تأسست رؤية 2030 للمملكة و 13 برنامجاً تنفيذياً، والتي تتطلع إلى استثمارات كبيرة في البنية التحتية حتى عام 2030 م، بما في ذلك 1.6 تريليون ريال سعودي (426 مليار دولار أمريكي) في قطاعي الاتصالات والنقل؛ وتنمية قطاع الترفيه والسياحة المزدهر، مع خطط لزيادة عدد السياح للأغراض الدينية من 8 ملايين إلى 30 مليون سائحاً، وجذب 50 مليون سائح؛ وذلك بمشاركة كبيرة للاستثمار الأجنبي المباشر والقطاع الخاص من خلال خطة التحول الوطنية؛ ودور أكبر للمرأة في نمو الاقتصاد المحلي، مع خطط لزيادة مشاركة المرأة في القوى العاملة إلى 30% . ستعمل هذه الاستثمارات على تسريع العائد الديموغرافي للمملكة، مستفيدة إلى حد كبير من تركيبها السكانية التي يغلب عليها الشباب (46% من السكان تقل أعمارهم عن 29 عاماً في عام 2020 م)، إضافة إلى واحدة من أعلى معدلات التحضر في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا (84% في عام 2020 م)، وكونها بيئة تتجه نحو الانفتاح بصورة متزايدة على صعيد النمو الاقتصادي للمرأة، ومبادرات التنمية المستدامة- بما في ذلك برنامج المدن الاقتصادية السعودية، الذي يخطط لبناء ما لا يقل عن ست مدن عبر أراضي المملكة، ومدينة نيوم الكبرى العابرة للحدود. فبدعم من قاعدة المستهلكين ذوي الدخل المرتفع من الأثرياء من الشباب والنساء، ستستفيد القطاعات غير النفطية في المملكة، ولا سيما التجزئة والترفيه، إلى حد كبير من بيئة النمو هذه.

المخاطر العامة

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

مخاطر عدم الأشغال

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

نظرة عامة على قطاع التجزئة

- على أساس سنوي، انخفضت إيجارات مراكز التسوق المتوسطة والكبرى بنسبة 5% و 7% على الترتيب في الرياض في الربع الأول من عام 2022. وعلى نفس الأساس، انخفضت الإيجارات في جدة بنسبة 1% عبر مراكز التسوق الكبرى و 5% عبر مراكز التسوق المتوسطة.
- بسبب التأخير في تنفيذ المشاريع، لم يتم تسليم سوى 6,000 متر مربع في الرياض في الربع الأول من عام 2022، ليصل إجمالي المتاح إلى 2.3 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، بلغ إجمالي المساحة المتاحة لسوق التجزئة في جدة 7.1 مليون متر مربع، مع الانتهاء من نحو 11 ألف متر مربع.
- بالنظر إلى الانتعاش الذي شهدته سوق المأكولات والمشروبات والتجارب الترفيهية، يركز المطورون بشكل متزايد على تقديم تجارب فريدة في هذه المجالات لجذب الإقبال الجماهيري. وعلاوة على ذلك، أبرز وزير الاستثمار السعودي هدف الحكومة المتمثل في جذب استثمارات عقارية جديدة، سيما في صناعة التسوق مؤخرًا والترفيه في الرياض.

المصدر

شركة مارمور مينا إنتليجنس (ش.خ.م) "مارمور"
JLL
Zawya

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

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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
2.50%	معدل التضخم
1.50%	معدل مخاطر السوق
2.50%	علاوة المخاطر الخاصة
9.43%	معدل الخصم
10.00%	معدل النمو

2039	2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		
17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
10%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%		
25,044,545	22,767,768	22,767,768	22,767,768	22,767,768	22,767,768	20,697,971	20,697,971	20,697,971	20,697,971	18,816,337	18,816,337	18,816,337	18,816,337	17,105,761	17,105,761	17,105,761	17,105,761	اجمالي الدخل الفعلي	
25,044,545	22,767,768	22,767,768	22,767,768	22,767,768	22,767,768	20,697,971	20,697,971	20,697,971	20,697,971	18,816,337	18,816,337	18,816,337	18,816,337	17,105,761	17,105,761	17,105,761	17,105,761	اجمالي الإيرادات	
7,000,000	7,000,000	7,000,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	2,750,000	ناقص المصاريف الرأس مالية	
876,559	876,559	876,559	876,559	876,559	876,559	796,872	796,872	796,872	724,429	724,429	724,429	658,572	658,572	658,572	598,702	598,702	598,702	598,702	ناقص عمولة التحصيل
1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
15,467,986	13,191,209	13,191,209	14,691,209	14,691,209	14,691,209	12,701,099	12,701,099	12,701,099	12,773,542	10,891,908	10,891,908	10,957,765	10,957,765	9,247,189	9,307,059	9,307,059	12,057,059	صافي الدخل التشغيلي	
0.1588	0.1770	0.1972	0.2198	0.2449	0.2729	0.3041	0.3388	0.3776	0.9925	0.9934	0.9944	0.9953	0.9962	0.9972	0.9981	0.9991	1.0000	معدل الخصم	
2,456,957	2,334,804	2,601,673	3,228,700	3,597,741	4,008,962	3,862,050	4,303,482	4,795,370	12,677,586	10,820,281	10,830,485	10,906,245	10,916,530	9,221,078	9,289,531	9,298,291	12,057,059	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
																	127,206,826	صافي القيمة الحالية للعقار	
																	127,207,000	صافي قيمة العقار بعد التقريب	

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

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن قيمة العقار مبلغ وقدره (127,207,000) فقط مائة وسبعة وعشرون مليوناً ومائتان وسبعة آلاف ريال سعودي لا غير

محمد بن عبد الله الحمد
أساسي زميل
1210000414
فرع العقار

الرئيس التنفيذي
فئة العضوية
رقم العضوية
فرع التقييم المرخص له



تقدير
Taqdeer 

س.ت. 1010468253

المشاركون في اعداد هذا التقرير

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

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

1210000414	رقم الترخيص	حمد بن عبد الله ناصر الحمد	الاسم
العقار	الفرع المرخص فيه	الرئيس التنفيذي	صفته
1210000414	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع	2022/12/31	تاريخ التقرير

تقدير
Taqdeer

س . ت . 1010468253

صورة من الصك:



الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
 [277]

الرقم : ٣١١١٥٠٣٦٧٧٤
 التاريخ : ١٩ / ٠٤ / ١٤٣٤ هـ

كاتب العدل الأعلى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١١٧٧ و قطعة الأرض ١٦٦٤ من البلك رقم ١٤٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمعلومة ل زاهد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل عدلي رقم ١٠٤٢٢٩١٢٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٤٠) أربعمون متر
 جنوباً: شارع عرض ١٠ متر بطول: (٤٠) أربعمون متر
 شرقاً: شارع عرض ١٠ متر بطول: (٧٠) سبعمون متر
 غرباً: قطعة رقم ١٦٦٤ ورقم ١١٧٧ بطول: (٧٠) سبعمون متر

وبمساحة (٢٨٠٠) ألمان و شاذلة متر مربعاً فقط حسب المخطط والسلك في الفرز على السك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤ / ١١١٢ و جلد ٢٤ في ٢٨ / ٢٤ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق كالتالي:

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



محمد بن محمد القدي



وزارة العدل
 المملكة العربية السعودية

نسخة مطبوعه - ٣١١١٥٠٣٦٧٧٤
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الذي يمنع تداوله)
 نموذج رقم (١١٠٣-١١٦)

هذا السلك وحدة مستطاملة - وصياح اثر تلك نسخة منه يؤذي إلى عدم صلاحية السلك



الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
 [277]

الرقم : ٣١١١٥٠٣٦٧٧٤
 التاريخ : ١٩ / ٠٤ / ١٤٣٤ هـ

كاتب العدل الأعلى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٥ من البلك رقم ١٤٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمعلومة ل زاهد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل عدلي رقم ١٠٤٢٢٩١٢٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
 جنوباً: شارع عرض ١٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
 شرقاً: قطعة رقم ١٦١٧ ورقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعمون متر
 غرباً: قطعة رقم ١٦١٩ ورقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعمون متر

وبمساحة (٢١٠٠) ألمان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط والسلك في الفرز على السك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤ / ١١١٢ و جلد ٢٤ في ٢٨ / ٢٤ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق كالتالي:

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



محمد بن سعد بن محمد القدي



وزارة العدل
 المملكة العربية السعودية

نسخة مطبوعه - ٣١١١٥٠٣٦٧٧٤
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الذي يمنع تداوله)
 نموذج رقم (١١٠٣-١١٦)

هذا السلك وحدة مستطاملة - وصياح اثر تلك نسخة منه يؤذي إلى عدم صلاحية السلك

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
رقم المسألة: صابر
تاريخ: ١٤٣٨/٠٢/٢٣ هـ
ملاحظات: بدون
رقم المخطط: ٢٨٣٧
www.alriyadh.gov.sa

رخصة
بناء مجمع تجاري

رقم الرخصة: ١٤٣٥/١٠٠٧٩
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥-٠٨-٠٥
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٨-٠٨-٠٥
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

رقم الإحداثيات: ١٠٤٢٢٩١٢٢٧
رقم الصك: ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦
رقم القطعة: ١٦٢٧/١٦٢١
رقم العقار: ٢٨٣٧
نوع البناء: متجر
مساحة الأرض: ٣٠٠٤٤١ م^٢
محيط الأسوار: محيط

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

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٩١	٤١٠٠٠	مواقف
ميزانين	١٢٩٧	٢٤٩٧	معارض
أرضي تجاري	٩	٢٤٩٥	معارض
أول تجاري	٢	٢٤٤٤	معارض
ملاحق علوية	٢	١٢٢٧	معارض
أسوار	١	٤٠٠٠٠	خدمات

الدائري الشمالي 100م

شارع عرض ١٥م
شارع عرض ١٥م
شارع عرض ١٥م

لا يجب أن يبعد الموقع عن أقرب محطة وقود مسافة لا تقل عن ٣٠ م.
يجب توافر شركة إسبا القابضة بالا يتجاوز عدد زبائن المساحة الواحدة عن ١٥٠ فرد وأن تكون مساحة كل مطبخ تمثل ٤٠% من نسبة المساحة الداخلية لكل مطعم.

الرخصة لإقامة مجمع تجاري ويبلغ تكاليفه
تسلف مطامع الأمانة لتنفيذ شروط البناء وتطبيق
معايير المرافق على كامل مساحات المشروع
وأي ترخيص مطبخ آخر

يجب توافر غرفة كهرباء بأبعاد ٤*٤م إذا تجاوزت
مساحات البناء عن ٢١٠٠٠ م^٢
يجب مراجعة الفاع المدني ومالكه مكتب دار الرياض
بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

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

المكتب المصمم: عبدالله المنهال للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٤٧٠ رقم المشروع: ٢٩ رمز النظام: متاسيب الشوارع المحيطة: مسنوي
سند الرسم مبلغ وقدره: ٨٨٤٠ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٥٠١٩١٩٨٠١ وتاريخ: ١٤٣٥-٠٧-٢٣ هـ

ملاحظات:
المكتب الهندسي: بدون * الرخصة عبارة عن: تعديل مكونات ١، بموجب نظام رخصة البناء القومية للبناء ٢، بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥-٠٦-٢٣ هـ الصادر من بلدية المنعثر، ٣، منطقة التقسيم: ارتداد ٢٠م يستخدم كمواقف، ٤، ارتداد الملاصق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع، ٥، يلزم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ، ٦، يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الغربي عرض ١٠م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وارتداد تقاسي جهة الجدار الغربي وتعالج معمارياً بشكل جيد، ٧، نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري، ٨، مراعاة خصوصية المجاورين في وضع فتحات الدور الأول، ٩، أن يكون أسوار جهة الشوارع الغربية المتجاورة ١٠م الإرتداد الجنوبي ارضي قضاء لا يستخدم سكن وصل أو مستودعات، ١٢، تم إضافة غرفة كهرباء غرفة عدادات، ١٣، غرفة قوابض رابسية بموجب خطابي الشركة السعودية للكهرباء رقم ١١٠/١٣٢١٩٦/١٤٣٣ تاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٣ هـ مساحة ٤٠٠*٦٢٩، ١٤، جهة شارع عرض ١٥م ضمن حدود الملكية وارتداد تقاسي من الجار، ١٥، تم استثناء عدد ٢١ موقوف وتعديل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطعم بموجب طلب صاحب العلاقة وتوقيع معالي الأمين بما تمسك به "٣ مرقع" حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قيو مواقف مساحة ١٢٩١٠٠، دور أرضي لمطاعم مساحة ٢٣٢٩٩٥، ميزانين مطاعم مساحة ٢٣١٢٩٧، ٥، دور، ١١، معارض مساحة ٢٣٢٥٤، ملاحق علوية معارض مساحة ١٢٢٢٧، ١١، بموجب توجيه معالي أمين منطقة الرياض بالمفاضلة.

الختم الرسمي
مدير إدارة الرخص: م/ علي بن أحمد الدروي
مدير علم التخطيط العمراني: م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
رئيس قسم الرخص: م/ مشهور محمد الطيبيني
يجب الالتزام بالشروط والمواصفة خلف الرخصة
أي كشط أو تشطب يلغى هذه الرخصة.

صورة من رخصة البناء:



920008963



Taqdeersa.com



info@taqdeersa.com



taqdeersa