

AMAKEN
AMAKEN INTERNATIONAL GROUP
مجموعة أمكن الدولية

تقرير التقييم

العميل: شركة ميفيك كابيتال

العقار: مجمع تجاري (سوق شرق)

التاريخ: 20/07/2023

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أمكن للتقييم العقاري

محتويات التقرير

1. الملخص التنفيذي

- 1.1 مقدمة التقرير 5
- 1.2 أساس القيمة ونطاق العمل.....6
- 1.3 مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة.....7
- 1.4 معايير التقييم والأساليب المستخدمة.....8
2. تقرير العقار
- 1.2 الموقع..... 9
- 2.2 المعلومات القانونية 9
- 2.3 معلومات الملكية 10
- 2.4 مواصفات العقار 11
- 5.2 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار 12

3. مواصفات العقار

- 1.3 بيانات ومكونات العقار 13
- 2.3 موقع العقار حسب الخرائط الرقمية 14
- 3.3 صور للعقار..... 16
- 4.3 العوامل المؤثرة على العقار 18
- 5.3 المؤشرات الاقتصادية والعقارية 20

4. التقييم

- 1.4 المقارنات والضبط النسبي للأراضي المشابهة.... 22
- 2.4 أسلوب التكلفة طريقة الاحلال 24
- 3.4 الضبط النسبي لمعدلات الرسملة السوقية..... 25
- 4.4 أسلوب الدخل بطريقة التدفقات..... 26
- 5.4 الملاحظات والتوصيات ودراسة جدوى 27
- 6.4 الرأي النهائي للقيمة 30

5. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... 31
- 2.5 الأوراق الرسمية 32

الملخص التنفيذي	
شركة ميفك كايبتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كايبتال	المستفيد (مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام 2023	الغرض من التقييم
القيمة السوقية - الإيجار السوقي	أساس القيمة
الاستخدام الأعلى والأفضل	فرضية القيمة
مجمع تجاري	العقار موضوع التقييم
حي الجزيرة - الرياض - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
12 سنة	عمر العقار
120,205.97 م ²	مساحة قطعة الارض
77,299 م ²	مساحة مسطحات المباني
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
310118047280	رقم الصك
1441/11/04 هـ	تاريخ الصك
ملكية مقيدة (صك تملك عقار مرهون)	نوع الملكية
تجاري - سكني	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة كطريقة أساسية لتقييم العقار أسلوب التكلفة - طريقة الإحلال كطريقة مساعدة	أسلوب التقييم
25/06/2023	تاريخ المعاينة
30/06/2023	تاريخ التقييم
20/07/2023	تاريخ اصدار التقرير
610,400,000 ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم / خالد عبد الكريم الجاسر - المقيم / عبدالعزيز فهد الصنيتان أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 20/06/2023 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS لعام 2022 ويقر المقيمان باستقلاليتهما وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضوع التقييم

1.0 مقدمة

المقيمون	رقم العضوية	فئة العضوية	نسبة المشاركة	التوقيع
عبدالعزيز فهد الصنيتان	1210002602	منتسب	40%	
خالد عبدالكريم الجاسر	1210000040	أساسي زميل	60%	

1.2 العميل

شركة ميفك كابيتال.

1.3 المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

1,4 الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية

1,5 العقار محل التقييم

مجمع تجاري يقع على طريق الدائري الشرقي بحي الجزيرة بمدينة الرياض .

1.6 عملة التقييم

ريال سعودي

1,7 أساس القيمة - القيمة السوقية

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

1,8 تاريخ التقييم

25/06/2023	تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة)
30/06/2023	تاريخ إصدار الرأي (تاريخ التقييم)
20/07/2023	تاريخ إصدار التقرير

2,0 نطاق العمل

2,1 نطاق البحث

شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:

- معاينة بصرية للموقع
- قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
- الاطلاع على المنطقة والحي الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
- استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
- جمع معلومات عن الأراضي.
- التحقق من كافة معلومات المبيعات والعروض المقارنة.

2,2 طبيعة ومصادر المعلومات المبني عليها أساس القيمة

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والكروكي التنظيمي .
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي لهيئة تطوير منطقة الرياض.
- استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريهـا.
- الاستقصاءات المنشورة في السوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة السوق و توقعاته
- الكتيبات المنشورة واستفسارات المقاولين ومدراء المرافق .
- مؤشر وزارة العدل
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكن والتي تتحدث بشكل مستمر .
- منصة قارن التابعة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (قيمة)

2,3 الافتراضات والافتراضات الخاصة

تعتمد ملكية هذا العقار على المعلومات المقدمة من العميل ولم نجد هناك أي معلومات قد تؤثر على ذلك. ونوصي بأن لا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل التحقق منها. قمنا بافتراض ما يلي:

- لا توجد آثار بيئية خطيرة تؤثر على العقار
- ملكية العقار ملكية مقيدة (رهن عقاري) .
- تم الاستدلال على مساحة الأرض من واقع الصك .

2,4 معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2022

2,5 الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة كطريقة أساسية للوصول لقيمة العقار وتم افتراض واستخدام الدخل المتوقع العادل للعقار وذلك لعدم تناسب الدخل الحالي للعقار مع أسعار السوق وتدني قيم الوحدات الإيجارية وتم استخدام أسلوب التكلفة طريقة الإحلال كطريقة مساعدة كقيمة استرشادية .

2,6 القيود على النشر

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

3.0 الموقع

3,1 الموقع والطبقة السكانية

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

3,2 النقل وإمكانية الوصول

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

4,0 المعلومات القانونية

4.1 الجهة التخطيطية

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

4,2 خطة المنطقة

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

4,3 الاستخدام المخصص

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

معلومات الملكية

معلومات الملكية			
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم المالك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	310118047280	تاريخ الصك	1441/11/04 هـ
رقم القطعة	4165	رقم المخطط	3203
جهة الاصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض	القيود على الموقع	الصك مرهون لبنك الرياض

معلومات العقار

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

مواصفات العقار

الدائري الشرقي	شارع العقار	حسب الصك (120,205,97م2)	مساحة الأرض (2م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (120,205,97م2)	
غير منتظمة	شكل الأرض	شمالية جنوبية شرقية غربية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	66,09م	ممر	-	10م	-
جنوبي	243.46م	طريق المدينة المنورة	تجاري رئيسي	60م	2
شرقي	867,54م	شارع	محلي	40م	3
غربي	854.07م	طريق الدائري الشرقي	محور رئيسي	100م	1

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



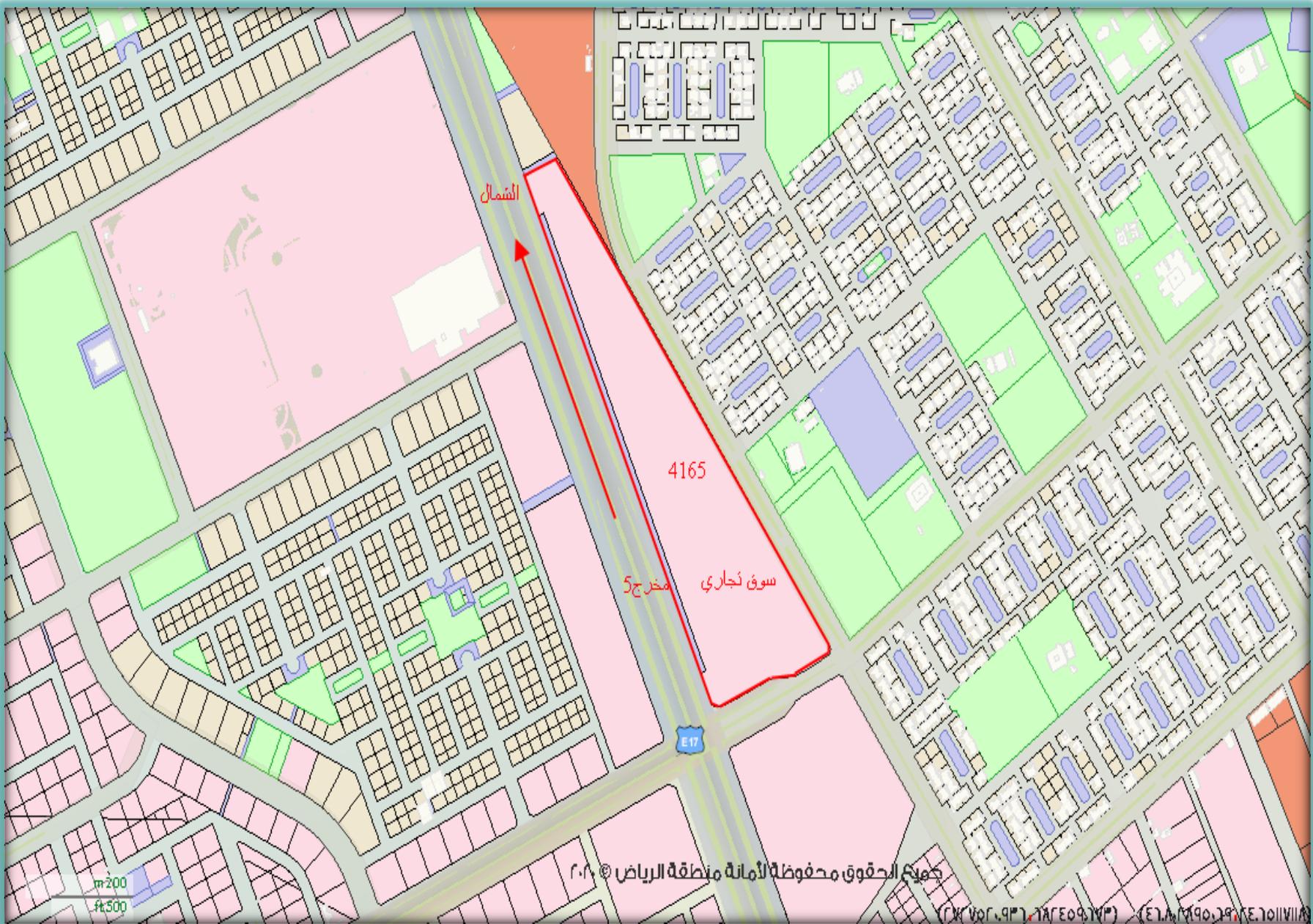
صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبذة عن المنطقة :

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



صورة الخريطة الرقمية



خريطة الحي





بيانات ومكونات العقار

مجمع سوق شرق			اسم المبنى
منفصل	نوع التكييف	77,299 م ²	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	1 دور + ميزانين	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	11	عمر المبنى/سنة
غير متوفر	مصاعد	1	عدد المباني
- أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)			ملاحظات

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

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

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

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

2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

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

1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

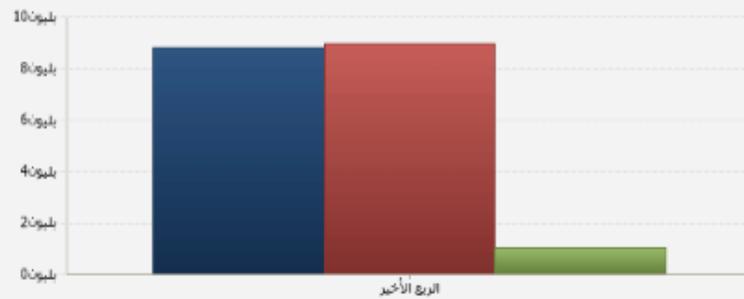
بما ان تاريخ التقييم في شهر يونيه 2023 فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة للسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

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

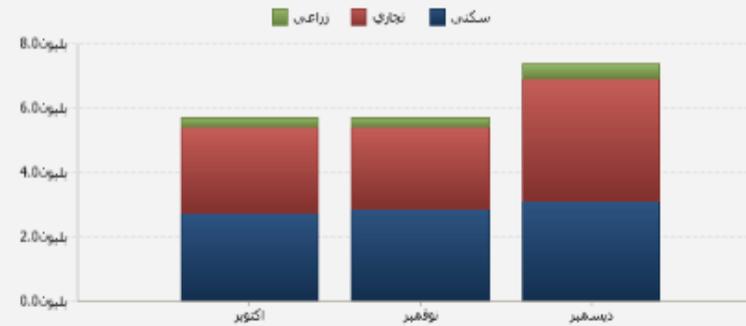
اختر المنطقة منطقة الرياض اختر المدينة الرياض

اختر السنة - ميلادي 2022 اختر ربع السنة - ميلادي الربع الأخير

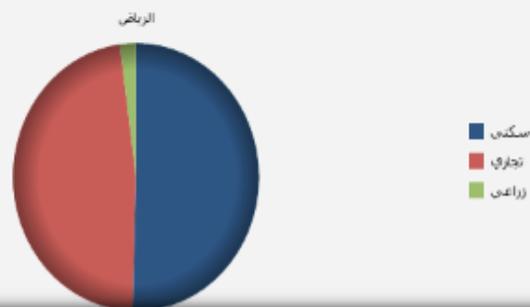
قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



قيمة الصفقات شهرياً



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

نوع العقار	السكني	التجاري	الزراعي
بيع العقار (أرض/صناعة/تجارة)	8,125	5,298	1,082
الكس - بيع العقار	6,389	5,401	988
صفحة أرض	1,615	388	82
شقة	59	57	2
بيت	24	16	8
فلا	23	23	0
معرض/محل	14	12	2
صناعة	1	0	0
مزرعة	0	0	1

استخدام أسلوب السوق لتقدير قيمة الأرض (جدول التسويات)

جدول مقارنات عروض البيع والصفقات المنفذة							
رقم المعلن	الموقع	معروض مباع	الإجمالي / ريال	سعر المتر / ريال	المساحة م ²	الحي	نوع العقار
966505825350 محدث	https://goo.gl/maps/9BxPwvVY1dktYTXL8	معروض	75,000,000	5000	15,000	الجزيرة	ارض
966540097687 محدث	https://goo.gl/maps/jeftoFcagQDbRtVR8	معروض	35,097,500	5000	6,950	الجزيرة	ارض

جدول التسويات				
المقارن 2 معروض		المقارن 1 معروض		عناصر المقارنة
5000		5000		قيمة المتر قبل التسوية
مستقر		مستقر		ظروف السوق
0		0		شروط التمويل
5,000	0	5,000	0	صافي القيمة بعد ضبط حالة السوق وشروط التمويل
3,950	-21	4,250	-15	المساحة
4,147	5	4,250	0	سهولة الوصول
4,354	5	4,462	5	الشوارع الرئيسية
4,354	0	4,462	0	الواجهة
4,354	-11	4,462	-10	صافي نسب الضبط
871	%20	3,570	%80	الوزن النسبي
ريال للمتر المربع 4,441		متوسط سعر المتر بعد التسوية		
ريال للمتر المربع 4,450		متوسط سعر قيمة المتر بعد التقريب		

أولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني والصفقات المنفذة ، ومن ثم مقارنة هذه العروض والمبيعات (مساحات وأسعار الأراضي) وعمل ضبط نسبي وتسويات بالعقار محل التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

تحليل أسعار الأراضي :

بعد عمليات المسح التي قام بها المقيم لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأراضي ووفقاً للعروض والصفقات المنفذة فإنه يلاحظ أن أسعار المنطقة تتراوح ما بين **4000** ريال/م² إلى **5000** ريال/م² وذلك للمساحات المشابهة، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناء على مساحة العقار ومميزاته وعيوبه.

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
120,205.97	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
4,450	قيمة المتر المربع (ريال / م ²)
534,916,566 ريال سعودي	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ثانيا / حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة :

تكلفة الاحلال والاهلاك للمبنى						
إجمالي المسطح / ريال	تكلفة المتر المسطح بعد الاهلاك / ريال	تكلفة المتر المسطح	المساحة م ²	الاستخدام	عدد الوحدات	البيان
76,424,384	1,216	1,600	62,849	تجاري	603	الدور الأرضي
17,571,200	1,216	1,600	14,450	تجاري	-	ميزانين
93,995,584	إجمالي قيمة المسطحات		77,299	إجمالي مساحة مسطح البناء		

التكاليف الاخرى		
البيان	النسبة	القيمة
الرسوم المهنية	%0	51,000
شبكة المرافق	%0	100,000
تكاليف الادارة	%0	100,000
تكاليف التمويل	%0	-
ربح المقاول	%5	4,699,779
إجمالي التكاليف الأخرى		4,950,779
إجمالي قيمة العقار السوقية		633,870,779

اجمالي تكاليف الاهلاك	
عمر المبنى / سنوات	12
العمر الافتراضي للمبنى / سنوات	50
معدل الاهلاك السنوي	%24
تكاليف الاهلاك / ريال	29,682,816
صافي تكلفة البناء / ريال	93,995,584
قيمة الأرض / ريال	534,916,566
قيمة العقار / ريال	628,912,150
قيمة العقار بعد التقريب / ريال	628,920,000

633,900,000

قيمة العقار بعد التقريب

معدل الرسملة : الاستخلاص من السوق

المصدر : عروض السوق العقاري - موقع تداول لصناديق الريت

الوسيط المعلن	معدل الرسملة	قيمة العقار/ ريال	الدخل/ ريال	المساحة/م ²	تسلسل
شركة رؤية المستثمر 96659999222	%7.5	55,000,000	4,133,123	3500	عقار 1
وسيط عقاري 966537375420	%9	45,000,000	4,100,000	2250	عقار 2
مكتب الحلم العربي 966507181020	%7.5	53,000,000	4,000,000	3000	عقار 3
%8	متوسط معدل الرسملة السوقي				
%8	معدل رسملة الدخل السوقي بعد التقريب				

الملاحظات والتوصيات :

شواهد من السوق العقارية والتي توضح القيم السوقية للوحدات الإيجارية بمنطقة العقار وعمل ضبط نسبي لها للوصول لمتوسط سعر التأجير للمتر المربع .

الوسيط المعلن	القيمة الاجمالية	قيمة إيجار المتر / ريال	المساحة القابلة للتأجير / متر مربع	تسلسل
966537205555 محدث	400,000	606	660	عقار 1 عمارة تجارية
966555106213 جديد	1,385,000	500	2770	عقار 2 صالة تجارية
966568111189 جديد	260,000	912	285	عقار 3 محل تجاري
966566116030 جديد	395,550	1350	293	عقار 4 عمارة تجارية
842	متوسط قيمة متر الإيجار السوقي			
850	متوسط قيمة متر الإيجار السوقي بعد التقريب			

يوجد نزول بقيمة العقود التأجيرية الحالية عن السابقة كما ان أسعار التأجير بالسوق العقارية أعلى من أسعار تأجير الوحدات الحالية للعقار محل التقييم وعليه نرى ان القيمة الإيجارية الحالية للعقار من واقع دخله لا تعكس القيمة الحقيقية والمفترضة أن تكون له، بسبب أن نسبة الإشغال الحالية للعقار هي 78% ونسبة الشواغر 22% كما أن صافي الدخل التشغيلي الفعلي للعقار هو 25,534,075 ريال فقط لا غير بقيمة تأجيرية للمتر المربع 330 ريال بمعنى ان قيمة العقار في ظل دخله الفعلي وباستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي 277,442,505 ريال مما يعكس انخفاض في قيم التأجير وإخفاق في إدارة تقليل نسبة الشواغر وكذلك المصروفات التشغيلية والرأسمالية والتي من المفترض أن تمثل 10% أو تزيد قليلاً من صافي الدخل بعد خصم الشواغر وعليه تم تقييم العقار بافتراض تقليل وتقليص نسبة الشواغر إلى 5% والتأجير بأسعار السوق الحالية بمتوسط سعر 850 ريال للمتر المربع .

كما نوصي بتصحيح وضع التسويق للوحدات ومواكبتها للسوق العقاري الخاص بتأجير الوحدات التجارية ووضع خطة تسويقية جيدة تشمل تجديد الوحدات المتقادمة .

تم استخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة. وتم افتراض ان نسبة الاشغال بالعقار يعادل 93% وتم افتراض معالجة الأسعار التأجيرية لما هو متوافق مع أسعار السوق كما بينا بجدول المقارنات صفحة 26 وافتراض أيضا نسبة المصروفات والتي ينبغي أن تتقلص عن المصروفات التشغيلية الحالية ووضع نسبة نمو للدخل المتوقع 3% كل 3 سنوات بحسب المؤشرات الاقتصادية وحركة العرض والطلب للعقارات التجارية ووضع العقار الراهن كما تم وضع معدل الخصم بناء على تصحيح معدل الرسملة والذي يضاف على معدل النمو لاستخراج معدل الخصم.

7.00%	معدل الشواغر المتوقع
10%	معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية
10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)
11%	معدل الخصم
3.00%	معدل النمو (كل 3 سنوات)
8.00%	معدل عائد الاستثمار

طريقة التدفقات
النقدية

	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023			
الإجمالي	السنة العاشرة / ريال	السنة التاسعة / ريال	السنة الثامنة / ريال	السنة السابعة / ريال	السنة السادسة / ريال	السنة الخامسة / ريال	السنة الرابعة / ريال	السنة الثالثة / ريال	السنة الثانية / ريال	السنة الأولى / ريال	قيمة متر الإيجار	المساحة التأجيرية	قائمة الدخل والمصروفات
	%3	%0	%0	%3	%0	%0	%3	%0	%0	%0			معدل النمو المتوقع
	71,796,699	69,705,533	69,705,533	69,705,533	67,675,275	67,675,275	67,675,275	65,704,150	65,704,150	65,704,150	850	77,299.00	الطابق الأرضي + ميزانين
	71,796,699	69,705,533	69,705,533	69,705,533	67,675,275	67,675,275	67,675,275	65,704,150	65,704,150	65,704,150			الإيرادات
	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5		%7	معدل نقص الشواغر
	3,589,835	3,485,277	3,485,277	3,485,277	3,383,764	3,383,764	3,383,764	3,285,208	3,285,208	3,285,208			قيمة نقص الشواغر
	68,206,864	66,220,256	66,220,256	66,220,256	64,291,511	64,291,511	64,291,511	62,418,943	62,418,943	62,418,943			إجمالي الدخل الفعلي
	6,820,686	6,622,026	6,622,026	6,622,026	6,429,151	6,429,151	6,429,151	6,241,894	6,241,894	6,241,894		%10.00	المصروفات التشغيلية والرأسمالية
767,327,218	61,386,177	59,598,230	59,598,230	59,598,230	57,862,360	57,862,360	57,862,360	56,177,048	56,177,048	56,177,048			صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)
707,861,149													القيمة الاستردادية للمبنى
0.3522	0.3522	0.3909	0.4339	0.4817	0.5346	0.5935	0.6587	0.7312	0.8116	0.9009	1	%11	معامل الخصم
270,240,736	21,619,259	23,298,425	25,861,251	28,705,989	30,935,580	34,338,494	38,115,729	41,076,174	45,594,553	50,609,953			القيمة الحالية لصافي الدخل
	610,396,143												صافي القيمة الحالية للمبنى
	610,400,000												القيمة النهائية للعقار بعد التقريب / ريال

تم اعتماد القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية كأسلوب أساسي لعملية التقييم بافتراض أن العقار سيصدر دخلاً حسب أسعار التأجير السوقية وذلك لأن الدخل الحالي للعقار لا يمثل قيمته الفعلية كعقار يدر دخلاً بسبب انخفاض قيمته الإيجارية وعدم تأهيله وتسويقه بطريقة جيدة وفعالة ، وتم أيضاً استخدام أسلوب التكلفة طريقة الإحلال كأسلوب وطريقة استرشادية لتقدير قيمة العقار .

النتيجة النهائية للتقييم بعد التقريب :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	610,400,000 ريال سعودي فقط لا غير
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	ستمائة وعشرة ملايين وأربعمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير

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

رئيس الشركة



خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- 1210000040



CR: 1010443011

A.NO. 455624

شروط تقارير التقييم

1. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
2. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصورا على العميل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
3. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن.
4. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
5. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير وأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
6. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
7. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
8. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



الرقم : ٣١٠١١٨٠٤٧٢٨٠

التاريخ : ٤ / ١١ / ١٤٤١ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك تملك عقار مرهون

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

فإن البلك رقم ٢ من المخطط رقم ٣٢٠٣ الواقع في حي الجزيرة بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر عرض ١٠م بطول: (٦٦,٠٩) ستة و ستون متر و تسعة سنتمتر

جنوباً: شارع المدينة المنورة بطول منكسر بطول: 0

٤٠,٠٥+٣٧,٦٨+١٤,٧٧+٢٤,٤٠+٢٤,٤٨+٢٣,٣٣+٩,٩١+٤٤,٢٤+٢٤,٦٠ اجمالي (٢٤٣,٤٦)

شرقاً: شارع عرض ٤٠م بطول: (٨٦٧,٥٤) ثمانمائة و سبعة و ستون متر و أربعة و خمسون سنتمتر

غرباً: طريق الدائري الشرقي عرض ١٠٠م بطول منكسر بطول: 0

١٠,٠٠+١٩,٣٧+٤٢,٦٧+٥٠,٠١+١٠,٠٠+٧٢٢,٠٢ اجمالي (٨٥٤,٠٧)

ومساحتها : (١٢٠,٢٠٥,٩٧) مائة و عشرون ألفا و منتين و خمسة متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتمتر مربعاً فقط

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧١٠١٠٤٠٤٢٢٤٥ في ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ .

هي في ملك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ /

١٤٤٠ هـ والمرهونة لصالح / بنك الرياض سجل مدني رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤

مقابل مبلغ وقدره : ٢٠٢٠٠٠٠٠٠٠ مئتين و إثنين مليون ريال ، وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي

تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعا . .

وعليه جرى تحريره في ٤ / ١١ / ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رقم الرخصة : ١٤٢٩/١٠٠٦٨٤
 تاريخ الرخصة : ١٤٢٩-٠٩-٠٢
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٣-٠٩-٠٢
 نوع الرخصة : إصدار



أمانة منطقة الرياض
 رقم ترخيص: ١٦٥٦٣
 تاريخ: ١٤٢٩-٠٩-٠٢
 رقم: ١٤٢٩-٠٩-٠٢

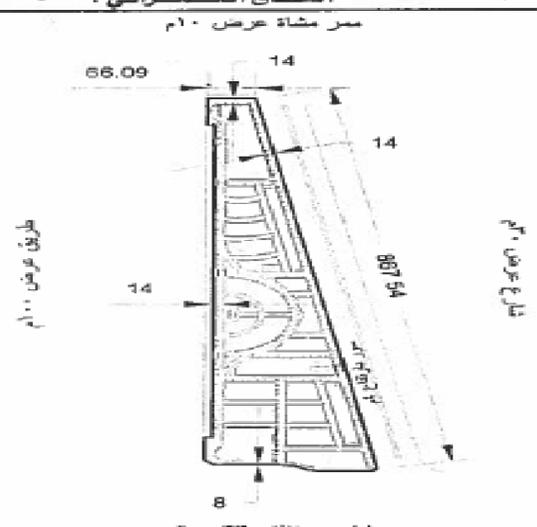


المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية
 أمانة منطقة الرياض
 إدارة رخص البناء

رخصة بناء معارض تجارية

صاحب السمو الملكي الأمير / متعب بن عبدالعزيز آل سعود
 تاريخه:

اسم المالك :	صاحب السمو الملكي الأمير / متعب بن عبدالعزيز آل سعود		
رقم الإحداثيات :		
رقم الصك :	٨٢٩		
رقم القطعة :	١٥٠٣		
المشروع :	طريق الدائري الشرقي		
المساحة :	حي الجزيرة		
مساحة الأرض :	١٢٠٢٠٥.٩٧ م ^٢	محيط الأسوار :	٠ م / ط
الجهة :	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	سرى مشاة عرض ١٠ م	٦٦.٠٩	١٤
شرق	شارع عرض ٣٠ م	٨٦٧.٥٤	١٤
جنوب	شارع مختلف ٦٠-٣٣ م	٢٥٤.٦٣	٨
غرب	طريق عرض ١٠٠ م	٨٦٥.٣٣	١٤
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	٦٤٤٥٠.٠٠	تجاري
ارضى تجاري	٦٠٣	٦٢٨٤٩.٠٠	تجاري



المكتب المصمم : الواض للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٢٢٤٩ رقم المشروع : ١٢ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مسخوي
 سداد الرسوم مبلغ وقدره : ٥١٤٤٦ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٥ / ٨١٥٩٧٢٠ وتاريخ : ١٤٢٩-٠٨-٢٥ هـ

ملاحظات : تم استكمال الرسوم مبلغ ١٠٤٤٦ ريال بالإيصال المالي رقم ٤٥/٨١٥٩٧٢٠ بتاريخ ١٤٢٩-٠٨-٢٥ هـ.
 ١- بموجب التقرير المساعي الصادر من ادارة المساحة بالأمانة رقم (١٤٥/٢٣) وتاريخ ١٤٢٩-٠٨-٢٠ هـ.
 ٢- يجب التقيد بالمخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٥٩) وتاريخ ١٤٢٩-٧-١٦ هـ وتلقبها بدقة وبدون تعديل.
 ٣- للدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية فقط . مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية والمجاورين يمنع الدخول والخروج من جهتها.
 ٤- تمت الموافقة على نقش (١٣٣) موقف وذلك بموجب توجيه سمو الامين بما تصه لا مانع من التنسيق مع النقل قبل اصدار الرخصة وذلك بتاريخ ١٤٢٩-٧-٢٣ هـ.
 ٥- التنسيق مع شركة الكهرباء قبل الشروع بالبناء لمعرفة حجم البناء المطلوب لترفة الكهرباء على ان تكون ضمن المبنى او بارتدادات نظامية .
 ٦- التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع وذلك للتأكد من اتقاء المبنى لجميع اشتراطات السلامة ولن تصرف شهادات تمام البناء إلا بعد احضار صاحب العلاقة خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص .
 ٧- وضع سور على حدود الارض القريبة بارتفاع ٢ مترين وصيف مشاة بعرض ٤ م حول المشروع .
 ٨- التنسيق مع وزارة النقل بخصوص المداخل والمخارج قبل الشروع بالتنفيذ .

رئيس قسم الرخص : م / علي بن احمد الكروي
 مدير ادارة الرخص : م / مساعدا ابراهيم المحيا
 مدير عام التخطيط العمراني : م / علي صالح العليوي



المقر الرئيسي: الرياض

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

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

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1002669602 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74/ق3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



عبدالعزیز فهد الصنيتان

ABDULAZIZ FAHAD ALSUNAYTAN

Membership Type: Associate Member فئة العضوية: منسب
ID: 1066639970 رقم الهوية: 1066639970
No: 1210002602 رقم العضوية: 1210002602
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر

KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



مديرة خدمات العملاء
أ. نهى فيصل الوهبي

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أماكن للتقييم العقاري

Noha Alwhibi
Customer services Manager
Tel : +966 11 491 0345 Ext: 104
Fax: +966 11 445 0703
Mobile : +966 53 230 6644
Email : RM@goamaken.com

AMAKEN
AMAKEN INTERNATIONAL GROUP
مجموعة أمّاكِن الدولية

تقرير التقييم

العميل: شركة ميفك كابيتال

العقار: فندق درنف كُدي

التاريخ: 20/07/2023

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أمّاكِن للتقييم العقاري

محتويات التقرير

1. الملخص التنفيذي

- 1.1 مقدمة التقرير 5
- 1.2 أساس القيمة ونطاق العمل.....6
- 1.3 مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة.....7
- 1.4 معايير التقييم والأساليب المستخدمة.....8
- 2. تقرير العقار
- 1.2 الموقع..... 9
- 2.2 المعلومات القانونية 9
- 2.3 معلومات الملكية 10
- 2.4 مواصفات العقار 11
- 5.2 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار 12

3. مواصفات العقار

- 1.4 بيانات ومكونات العقار 13
- 2.4 موقع العقار حسب الخرائط الرقمية 14
- 3.4 صور للعقار..... 16
- 4.4 العوامل المؤثرة على العقار 18
- 5.4 المؤشرات الاقتصادية والعقارية 20

4. التقييم

- 1.5 الضبط النسبي لمعدلات الرسملة السوقية..... 22
- 2.5 أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية 26
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة 27

5. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... 28
- 2.5 الأوراق الرسمية 29

الملخص التنفيذي	
شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام 2023	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
الاستخدام الأعلى والافضل	فرضية القيمة
فندق	العقار موضوع التقييم
بحي مخطط البدر بكدي - مكة - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
8 سنوات	عمر العقار
750 م ²	مساحة قطعة الارض
6,262.78 م ²	مساحة مسطحات المباني
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
320110008479	رقم الصك
1439/12/23 هـ	تاريخ الصك
ملكية مقيدة (رهن عقاري)	نوع الملكية
سكني	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
27/06/2023	تاريخ المعاينة
30/06/2023	تاريخ التقييم
20/07/2023	تاريخ اصدار التقرير
54,000,000 ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم فندق سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداد القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة : المقيم / خالد عبد الكريم الجاسر - المقيم / عبدالعزيز الصنيتان عضوي الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 20/06/2023 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS لعام 2023 ويقر المقيم باستقلاليتهما وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

1.0 مقدمة

المقيمون	رقم العضوية	فئة العضوية	نسبة المشاركة	التوقيع
عبدالعزيز فهد الصنيتان	1210002602	منتسب	%40	
خالد عبدالكريم الجاسر	1210000040	أساسي زميل	%60	

1.2 العميل

شركة ميفك كابيتال.

1.3 المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

1,4 الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام 2023 .

1,5 العقار محل التقييم

فندق سكني بمخطط البدر بكدي في مدينة مكة المكرمة.

1.6 عملة التقييم

ريال سعودي

1,6 أساس القيمة

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

1,7 تاريخ التقييم

27/06/2023	تاريخ البحث والاستقصاء (المعايينة)
30/06/2023	تاريخ إصدار الرأي (التقييم)
20/07/2023	تاريخ إصدار التقرير

2,0 نطاق العمل**2,1 نطاق البحث**

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع محل التقييم
 - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
 - الاطلاع على الموقع الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
 - استعراض الكروكي و المخطط الهيكلية للمدن .
 - جمع معلومات عن الأراضي.
 - التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
 - تحليل البيانات و تطبيق أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

2,2 طبيعة ومصادر المعلومات المبني عليها أساس القيمة

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

2,3 الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تعتمد ملكية هذا العقار على المعلومات المقدمة من العميل ولم نجد هناك أي معلومات قد تؤثر على ذلك. ونوصي بأن لا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل التحقق منها.
- قمنا بافتراض واستدلال مما يلي:
- لا توجد آثار بيئية خطيرة على العقار
- العقار تم رهنه لبنك الرياض وهو ليس ذو ملكية مطلقة .
 - تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك

2,4 معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2022

2,5 الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

2,6 الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد .

2,7 القيود على النشر

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

3.0 الموقع

3,1 الموقع والسكان

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

3,2 النقل وإمكانية الوصول

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

4,0 المعلومات القانونية

4.1 الجهة التخطيطية

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

4,2 خطة المنطقة

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

4,3 الاستخدام المخصص

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

معلومات الملكية

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

معلومات العقار

بيانات العقار			
المدينة	مكة المكرمة	اسم الشارع	طريق الدائري الثالث
الحي	مخطط البدر بكدي	نوع العقار	فندق
إحداثيات الموقع	21.386664 شمال 39.824224 شرق	رابط الموقع	https://goo.gl/maps/8Yjxpmbbevxdcdca68

مواصفات العقار

الدائري الثالث	شارع العقار	حسب الصك (750 م 2)	مساحة الأرض (2 م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (2م750)	
منظمة	شكل الأرض	شمالية جنوبية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	25م	شارع	محلي	15م	2
جنوبي	25م	مواقف سيارات	-	13م	1
شرقي	30م	قطعة رقم 14	-	-	-
غربي	30م	قطعة رقم 18	-	-	-

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

بيانات ومكونات العقار

بيانات العقار

فندق كدي بمكة المكرمة			اسم المبنى
مركزي - سبلت - شباك	نوع التكييف	6,262.78 م2	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	8 أدوار + قبو	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	8	عمر المبنى/سنة
3	مصاعد	1	عدد المباني
<p>العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق يتكون من قبو + دور أرضي + 3 ميادين + دور اول + دور ثاني + دور ثالث + دور رابع + دور خامس + سادس + الدور السابع + ملحق علوي البديوم عبارة ٦ مكاتب ومستودعات ونادي اطفال وصالة رياضية الميزان الاول عباره عن قاعه مؤتمرات وافراح رجالية ودورتين مياه الميزان الثاني عباره عن قاعة افراح نسائية و٤ دورات مياه الميزان الثالث عباره عن مطعم ودورات مياه الدور الاول يحتوي على ٤ اجنحة كل جناح يحتوي على ٢ غرف و ٢ دورة مياه و٤ غرف بدورة مياه ملاحظة : ٦ غرف يوجد بها بلكنوات</p> <p>الدور الثاني يحتوي على ٤ اجنحة كل جناح يحتوي على غرفتين و٢ دورة مياه و٤ غرف كل غرفة بدورة مياه الدور الثالث يحتوي على ٤ اجنحة كل جناح يحتوي على غرفتين و٢ دورة مياه و٤ غرف كل غرفة بدورة مياه الدور الرابع يحتوي على ٤ اجنحة كل جناح يحتوي على غرفتين و٢ دورة مياه و٤ غرف كل غرفة بدورة مياه الدور الخامس يحتوي على ٤ اجنحة كل جناح يحتوي على غرفتين و٢ دورة مياه و٤ غرف كل غرفة بدورة مياه الدور السادس يحتوي على ٤ اجنحة كل جناح يحتوي على غرفتين و٢ دورة مياه و٤ غرف كل غرفة بدورة مياه الدور السابع يحتوي على ٤ اجنحة كل جناح يحتوي على غرفتين و٢ دورة مياه و٤ غرف كل غرفة بدورة مياه الملحق العلوي يتكون من غرفتين ومخزن وسطح</p>			ملاحظات

فندق درنف كدي قطعة 16 (الغرف) كل غرفة بها دورة مياه

عدد الغرف	الدور
6 مكاتب + مستودعات + ملعب أطفال + صالة رياضية	القبو
قاعة مؤتمرات + قاعة أفراح رجالية	الأرضي
قاعة أفراح نسائية + 6 دورات مياه + مطعم + دورات مياه	ميزانين
4	1
4	2
4	3
4	4
4	5
4	6
4	7
غرفتين + مخزن + سطح	ملحق علوي

فندق درنف كدي قطعة 16 (الأجنحة) كل جناح يتكون من غرفتين ودورتين مياه

عدد الأجنحة	الدور
-	القبو
-	الأرضي
-	ميزانين
4	1
4	2
4	3
4	4
4	5
4	6
4	7



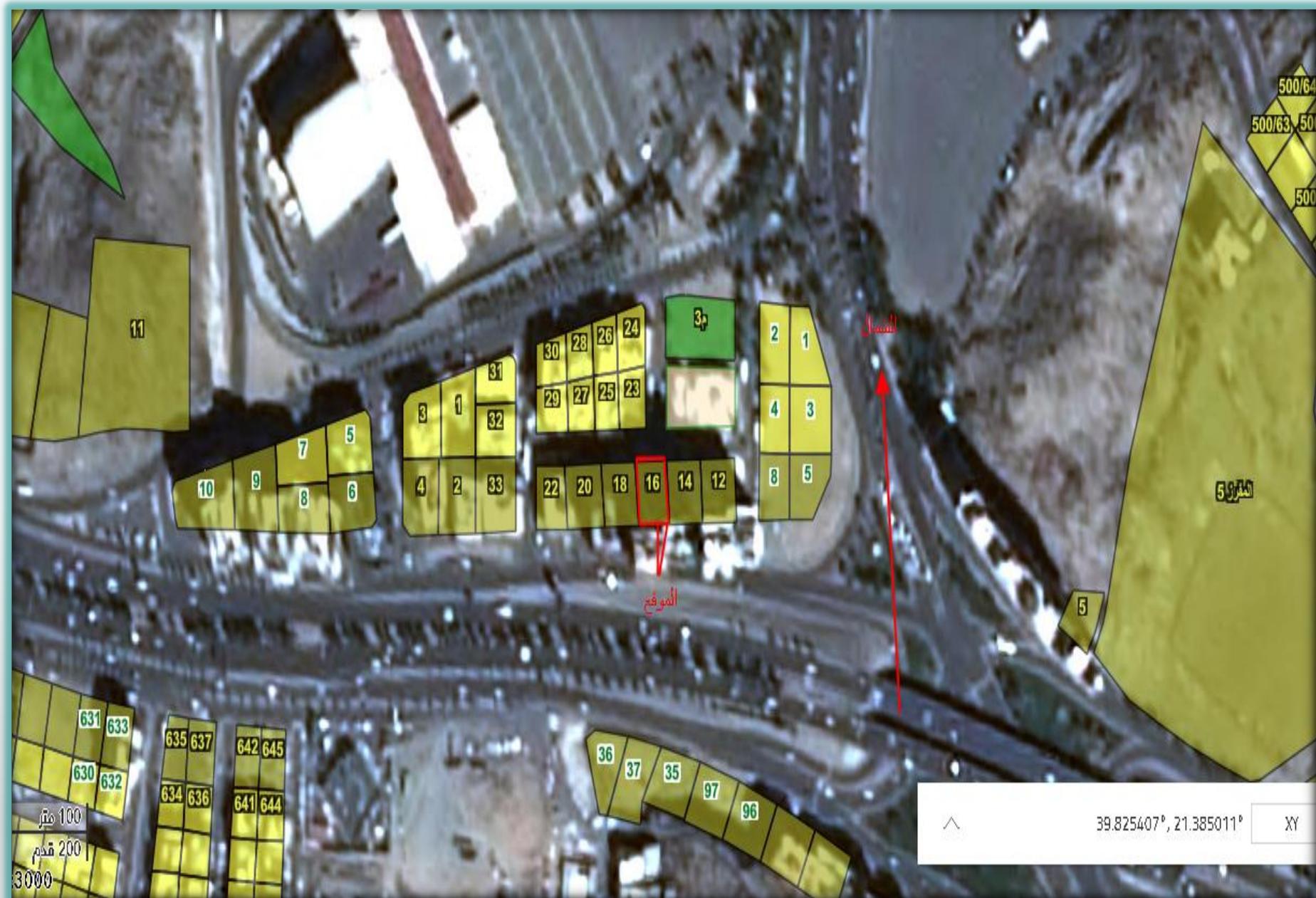
صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



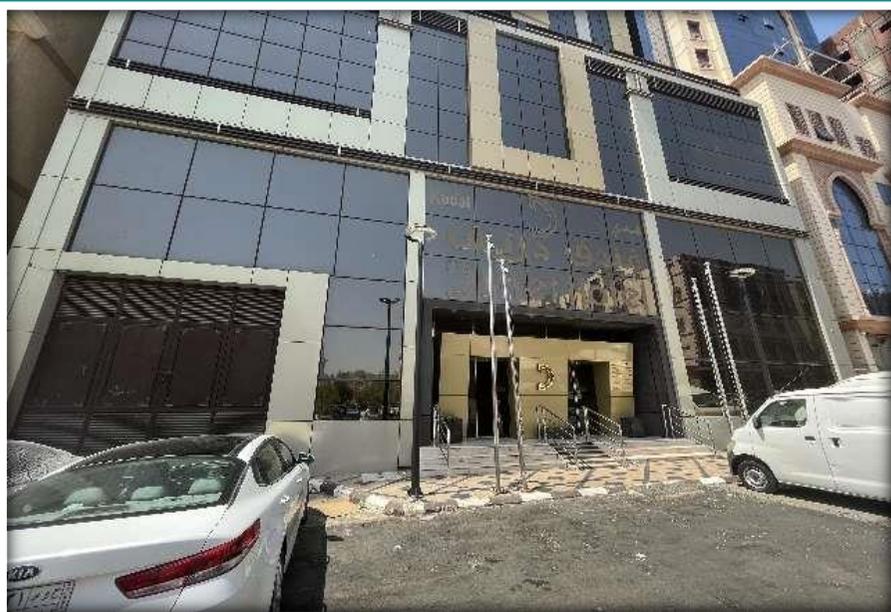
صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبذة عن المنطقة :

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



صورة الخريطة الرقمية







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

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرانية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية		التجهيزات البلدية
	الإنارة و التشجير		
	السفلة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	الخدمات الحكومية		المرافق العامة
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
	المدارس		
	المساجد		
حسب المسطحات الفعلية	8	عدد الأدوار	أنظمة البناء

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

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

2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

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

1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم هو يونيو 2023 فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة لسنوات السابقة .

المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

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

معدل الرسملة : الاستخلاص من السوق
المصدر : عروض السوق العقاري - موقع تداول لصناديق الريت

الوسيط المعلن	معدل الرسملة	قيمة العقار	الدخل	تسلسل
966535014752	%6.8	80,000,000	5,450,000	عقار 1
966560812888 مؤجر بالكامل	%7.00	200,000,000	14,000,000	عقار 2
966541146661	%6.00	180,000,000	11,000,000	عقار 3
%6.6		متوسط معدل الرسملة السوقي		
%6		معدل رسملة الدخل السوقي بعد التقريب		

إيجارات الغرف : الاستخلاص من السوق
المصدر : عروض السوق العقاري - مواقع حجز الفنادق اون لاين

فئة الفندق	إدارة الحجز	قيمة الايجار الشهري	قيمة الايجار اليومي	غرفة / جناح	تسلسل
★ ★ ★ ★	966593172626	5,310	177	غرفة بدورة مياه	مقارن 1
★ ★ ★ ★	966125782800	6,420	214	غرفة بدورة مياه	مقارن 2
★ ★ ★ ★	966125509700	7,200	240	غرفة لفردين	مقارن 3
★ ★ ★ ★ ★	966583588567	20,000	666	جناح - غرفتين	مقارن 3
324			متوسط سعر إيجار النزل يومي		
350			متوسط سعر إيجار النزل يومي بعد التقريب		

بعض المقارنات
بالمنطقة المحيطة
بالعقار



- تم افتراض دخل العقار من واقع السوق العقارية لتأجير الوحدات الفندقية وتقدير دخل الأطعمة والمشروبات حسب مستوى الخدمة الذي من المفترض أن يقدمه الفندق للنزلاء وتقدير قيمة إيجار القاعات وتم أيضاً افتراض المصروفات التشغيلية والرأسمالية حسب ما تقتضيه العقارات المشابهة للعقار غير أنه تقدير من وجهة نظر المقيم وفقاً لارتفاع المصروفات العامة لتلك الفنادق تحديداً منطقة مكة المكرمة و تغيير النزلاء بشكل مستمر على فترات قصيرة لا تتجاوز 72 ساعة للمواطنين والوافدين المقيمين بالمملكة و 7 أيام إلى 14 يوماً للوافدين المعتمرين والحجيج من خارج المملكة .
- يجب الأخذ بعين الاعتبار أن سوق التسكين للنزل المفروشة والفنادق بمدينة مكة المكرمة متغير بحسب المواسم الدينية ما بين ارتفاع في نسب الإشغال في تلك الفترات تصل لـ 100% كشهر رجب وشعبان ورمضان وموسم الحج ، وانخفاض في غيرها من الأشهر وتم موازنة ارتفاع نسبة الاشغال وانخفاضها ووضع متوسط لتلك النسبة طوال السنة لاستخدامها في العملية الحسابية للتدفقات النقدية المخصصة حسب رأينا .
- تم تقدير معدل رسملة الدخل من السوق العقارية للعقارات المشابهة للعقار محل التقييم من حيث الاستخدام والدخل والمساحة والقرب من الحرم المكي الشريف .
- تم افتراض معدل النمو مستقبلاً من واقع الإحصاءات الاقتصادية بموقع هيئة الإحصاء
- تم تقدير معدل الخصم بتعديل معدل الرسملة المستخلص من السوق ويكون ذلك بجمع معدلي النمو والرسملة وهي إحدى الطرق المتعارف عليها وفقاً لمعايير التقييم الدولية .

طريقة التدفقات
النقدية المخصصة

60%	معدل الشواغر المتوقع
40%	معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية
10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)
9.5%	معدل الخصم
3%	معدل النمو (كل 3 سنوات)
6%	معدل عائد الاستثمار

الإجمالي	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	البيان المالي		
	السنة العاشرة / الريال	السنة التاسعة / ريال	السنة الثامنة / الريال	السنة السابعة / ريال	السنة السادسة / الريال	السنة الخامسة / ريال	السنة الرابعة / الريال	السنة الثالثة / الريال	السنة الثانية / الريال	السنة الأولى / ريال	متوسط الدخل	عدد الوحدات	قائمة الدخل والمصروفات
	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	معدل النمو المتوقع		
	7,710,282	7,485,710	7,485,710	7,485,710	7,267,680	7,267,680	7,267,680	7,056,000	7,056,000	7,056,000	126,000	56.00	متوسط دخل الغرف والأجنحة سنويا
	9,484,869	9,208,611	9,208,611	9,208,611	8,940,399	8,940,399	8,940,399	8,679,999	8,679,999	8,679,999	54936.7	158.00	متوسط دخل الأظعمة والمشروبات
	17,195,151	16,694,321	16,694,321	16,694,321	16,208,079	16,208,079	16,208,079	15,735,999	15,735,999	15,735,999	الإيرادات		
	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	معدل نقص الشواغر	
	10,317,090	10,016,593	10,016,593	10,016,593	9,724,847	9,724,847	9,724,847	9,441,599	9,441,599	9,441,599	قيمة نقص الشواغر		
	6,878,060	6,677,728	6,677,728	6,677,728	6,483,231	6,483,231	6,483,231	6,294,399	6,294,399	6,294,399	إجمالي الدخل الفعلي		
	2,751,224	2,671,091	2,671,091	2,671,091	2,593,293	2,593,293	2,593,293	2,517,760	2,517,760	2,517,760	40.00%	المصروفات التشغيلية والرأسمالية	
79,362,233	4,126,836	4,006,637	4,006,637	4,006,637	3,889,939	3,889,939	3,889,939	3,776,640	3,776,640	3,776,640	صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)		
68,780,602											القيمة الاستردادية للمبنى		
0.4224	0.4224	0.4604	0.5019	0.5470	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	1	9.00%	معامل الخصم
29,053,670	1,743,220	1,844,767	2,010,796	2,191,768	2,319,443	2,528,193	2,755,731	2,916,259	3,178,722	3,464,807	القيمة الحالية لـ صافي الدخل		
54,007,376											صافي القيمة الحالية للمبنى		
54,000,000											القيمة النهائية للعقار بعد التقريب		

النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	54,000,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	أربعة وخمسون مليون ريال سعودي فقط لا غير

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

رئيس الشركة



خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة-1210000040



CR: 1010443011

A.NO. 455624

شروط تقارير التقييم

1. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
2. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصورا على العميل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
3. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن.
4. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
5. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير وأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
6. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
7. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
8. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الرقم: ٥٢٠١٠٨٠١٣٧٦٢

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 بحدي بمدينة مكة المكرمة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر

جنوباً: مواقف سيارات بعرض ١٣ متر بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر

شرقاً: قطعة رقم ١٤ بطول: (٣٠) ثلاثون متر

غرباً: قطعة رقم ١٨ بطول: (٣٠) ثلاثون متر

ومساحتها: (٧٥٠) سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ
بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١١٠٠٠٨٤٧٩ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء
لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ/ مبلغ خمسة وعشرون
مليون و أربعمائة واثمان و سبعون ألف ومئتان وثلاثة وسبعون ريال
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع
فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً

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

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

إشافة ادوار مساحية

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



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

الأبعاد (م)	الحدود	إرتداد (م)	الجزء
شمال : 25.00 / 25.00	شارع 15.00 م / شارع عرض 15.00	3	0
شرق : 29.99 / 30.00	قطعة 14 / القطعة رقم 14 قضاء	1	7
جنوب : 25.00 / 25.00	موقف سيارات عرض 13.00 م / موقف سيارات عرض 13.00 م / باب الطريق البراري الثالث	5	0
غرب : 30.00 / 30.00	قطعة 18 / القطعة رقم 18 قضاء	1	0

عدد الأدوار	الاستخدام	المساحة	الوحدة	مكونات البناء
4	تجارة	1408.44	4	التيهروم
8	إستقبال	311.64	1	دور تسوية
3	سكني	393.9	3	دور أرضي
1	إستقبال	359.24	1	دور المزاين
1	خدمات	516.83	1	دور خدمات
1	سكني	54.85	1	درج أخير
1	مواقف سيارات	480	1	دور مواقف
1	خزانات	294.07	1	خزانات
8	سكني	2363.4	16	أبواب متكررة
1	بيت برزخ + مصاعد	82.83	1	بيت درج + مصاعد
				الإجمالي
				8262.780

المساحة	رقم الضم	رقم المخطط التنظيمي	رقم الطلب الإلكتروني
8262.780	742/180/5	673	3319500822

المكتب :	صالح مهديسون استشاريون	رقم المكتب :	130	تاريخ الرخصة :	1404/06/05
----------	------------------------	--------------	-----	----------------	------------

ملاحظات :
 الملاك : قهويد بن إبراهيم بن سعد العوسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876
 عبدالمنعم بن صالح بن محمد العبدالقادر رقم البطاقة الشخصية : 1037059662
 تعليقات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشارات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة : www.HolyMakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تطويرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها.



المقر الرئيسي: الرياض

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



عبدالعزیز فهد الصنيتان

ABDULAZIZ FAHAD ALSUNAYTAN

Membership Type: Associate Member فئة العضوية: منسب
ID: 1066639970 رقم الهوية: 1066639970
No: 1210002602 رقم العضوية: 1210002602
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر

KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



مديرة خدمات العملاء
أ. نهى فيصل الوهبي

Noha Alwhibi
Customer services Manager
Tel : +966 11 491 0345 Ext: 104
Fax: +966 11 445 0703
Mobile : +966 53 230 6644
Email : RM@goamaken.com

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أماكن للتقييم العقاري

AMAKEN
AMAKEN INTERNATIONAL GROUP
مجموعة أمّاكِن الدولية

تقرير التقييم

العميل: شركة ميفيك كابيتال

العقار: فندق (درنف أجياد)

التاريخ: 20/07/2023

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أمّاكِن للتقييم العقاري

محتويات التقرير

1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... 3
- 1.2 نطاق العمل..... 4
- 1.3 أسس القيمة..... 5
- 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... 5
- 1.5 اعداد التقارير..... 6
- 1.6 أساليب وطرق التقييم..... 7
2. تقرير العقار
- 1.2 الموقع..... 9
- 2.2 المعلومات القانونية 9
- 2.3 معلومات الملكية 10

4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار 11
- 2.4 موقع العقار 12
- 2.4 صور للعقار..... 14
- 3.4 بيانات ومكونات العقار 16

5. التقييم

- 1.5 خطوات التقييم..... 21
- 2.5 طريقة التدفقات النقدية..... 25
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة 26

6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... 27

الملخص التنفيذي	
شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام 2023	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
الاستخدام الأعلى والأفضل	فرضية القيمة
فندق	العقار موضوع التقييم
بحي ريع بخش بأجباد - مكة - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
7 سنوات	عمر العقار
1780.96 م ²	مساحة قطعة الارض
19,045.34 م ²	مساحة مسطحات المباني
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
320118008051-320114009789	رقم الصك
1440/01/15 هـ	تاريخ الصك
ملكية مقيدة (صك رهن وتملك عقار)	نوع الملكية
تجاري سكني	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
27/06/2023	تاريخ المعاينة
30/06/2023	تاريخ التقييم
20/07/2023	تاريخ اصدار التقرير
108,700,000 ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم فندق سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم / خالد عبد الكريم الجاسر - المقيم/ عبدالعزيز فهد الصنيتان
عضوي الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 06/2023 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS العام 2022 ويقر المقيمان باستقلاليتهما وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

1.0 مقدمة

المقيمون	رقم العضوية	فئة العضوية	نسبة المشاركة	التوقيع
عبدالعزيز فهد الصنيتان	1210002602	منتسب	%40	
خالد عبدالكريم الجاسر	1210000040	أساسي زميل	%60	

1.2 العميل

شركة ميفك كابيتال.

1.3 المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

1,4 الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لأعداد القوائم المالية

1,5 العقار محل التقييم

فندق درنف أجياد بحي ريع بخش في مدينة مكة المكرمة.

1.6 عملة التقييم

ريال سعودي

1,7 أساس القيمة - القيمة السوقية

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

1,8 تاريخ التقييم

27/06/2023	تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة)
30/06/2023	تاريخ إصدار الرأي (تاريخ التقييم)
20/07/2023	تاريخ إصدار التقرير

2,0 نطاق العمل

2,1 نطاق البحث

شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:

- معاينة بصرية للموقع
- قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
- الاطلاع على المنطقة والحي الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
- استعراض الكروكي و المخطط الهيكلي للمدن .
- جمع معلومات عن الأراضي.
- التحقق من كافة معلومات المبيعات والعروض المقارنة.

2,2 طبيعة ومصادر المعلومات المبني عليها أساس القيمة

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

2,3 الافتراضات والافتراضات الخاصة

تعتمد ملكية هذا العقار على المعلومات المقدمة من العميل ولم نجد هناك أي معلومات قد تؤثر على ذلك. ونوصي بأن لا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل التحقق منها. قمنا بافتراض ما يلي:

- لا توجد آثار بيئية خطيرة تؤثر على العقار
- ملكية العقار ملكية مقيدة (رهن عقاري) .
- تم الاستدلال على مساحة الأرض من واقع الصك .

2,4 معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2022

2,5 الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية .

2,6 القيود على النشر

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

3.0 الموقع 3,1 الموقع والسكان

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

3,2 النقل وإمكانية الوصول

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

4,0 المعلومات القانونية

4.1 الجهة التخطيطية

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

4,2 خطة المنطقة

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

4,3 الاستخدام المخصص

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

معلومات الملكية

شركة البلاد كابيتال	امين الحفظ	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	مدير الصندوق
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	الشركة ذات الغرض الخاص (مالك الصك)
24/05/1440 – 15/01/1440	تاريخ الصك	320118008051 – 320114009789	رقم الصك
18/8/1	رقم المخطط	32-31	رقم القطعة
ملكية العقار (رهن عقاري لبنك الرياض)	ملاحظات	1780.96	المساحة الإجمالية

معلومات العقار

-	اسم الشارع	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	ربع بخش	الحي
https://goo.gl/maps/jSDfy89v3xzFcAFHA	موقع العقار	شرق 21.400724 شمال 39.832853	إحداثيات الموقع

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	15م	-	شارع	49.61م	شمالي
-	-	-	جبل	53م	جنوبي
-	-	-	جبل	37م	شرقي
-	-	-	القطعة رقم 33	35.96م	غربي

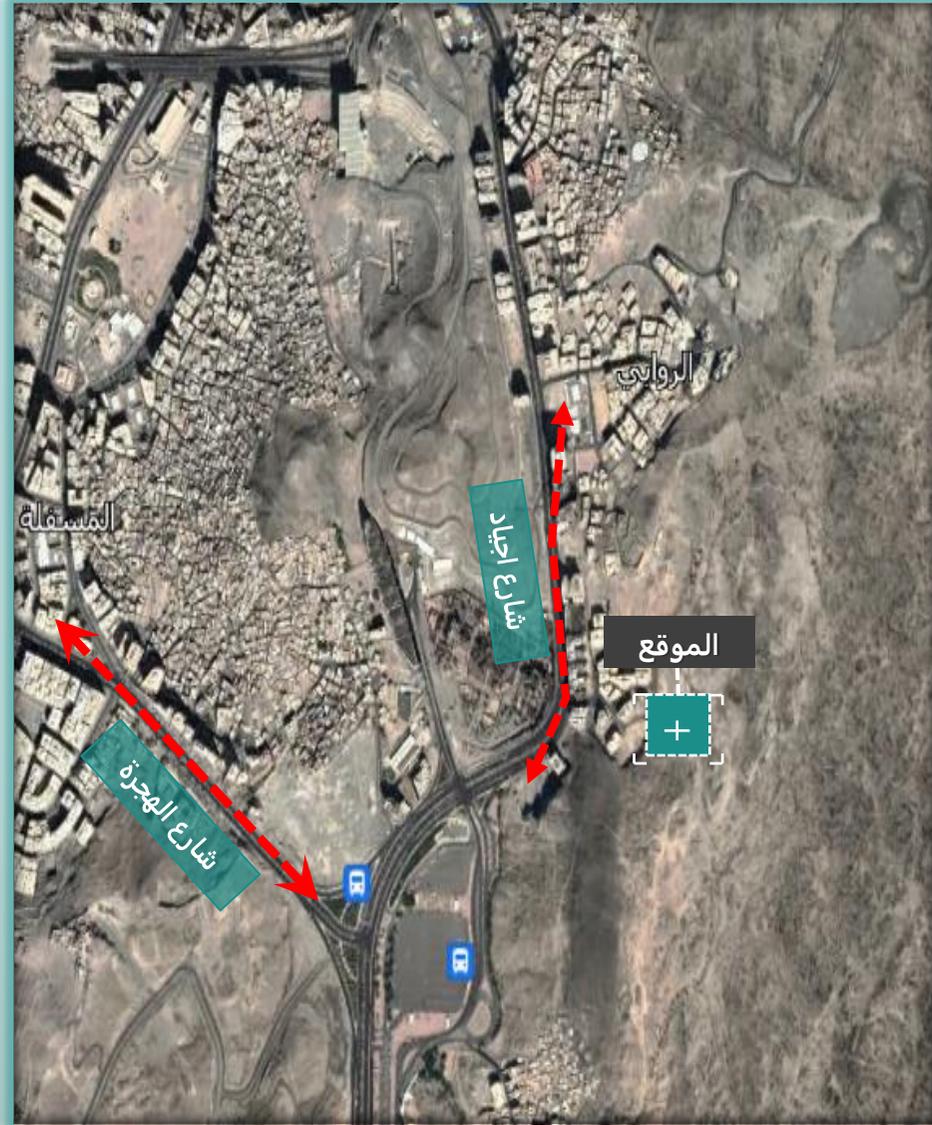
* تم دمج معلومات الصكوك

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



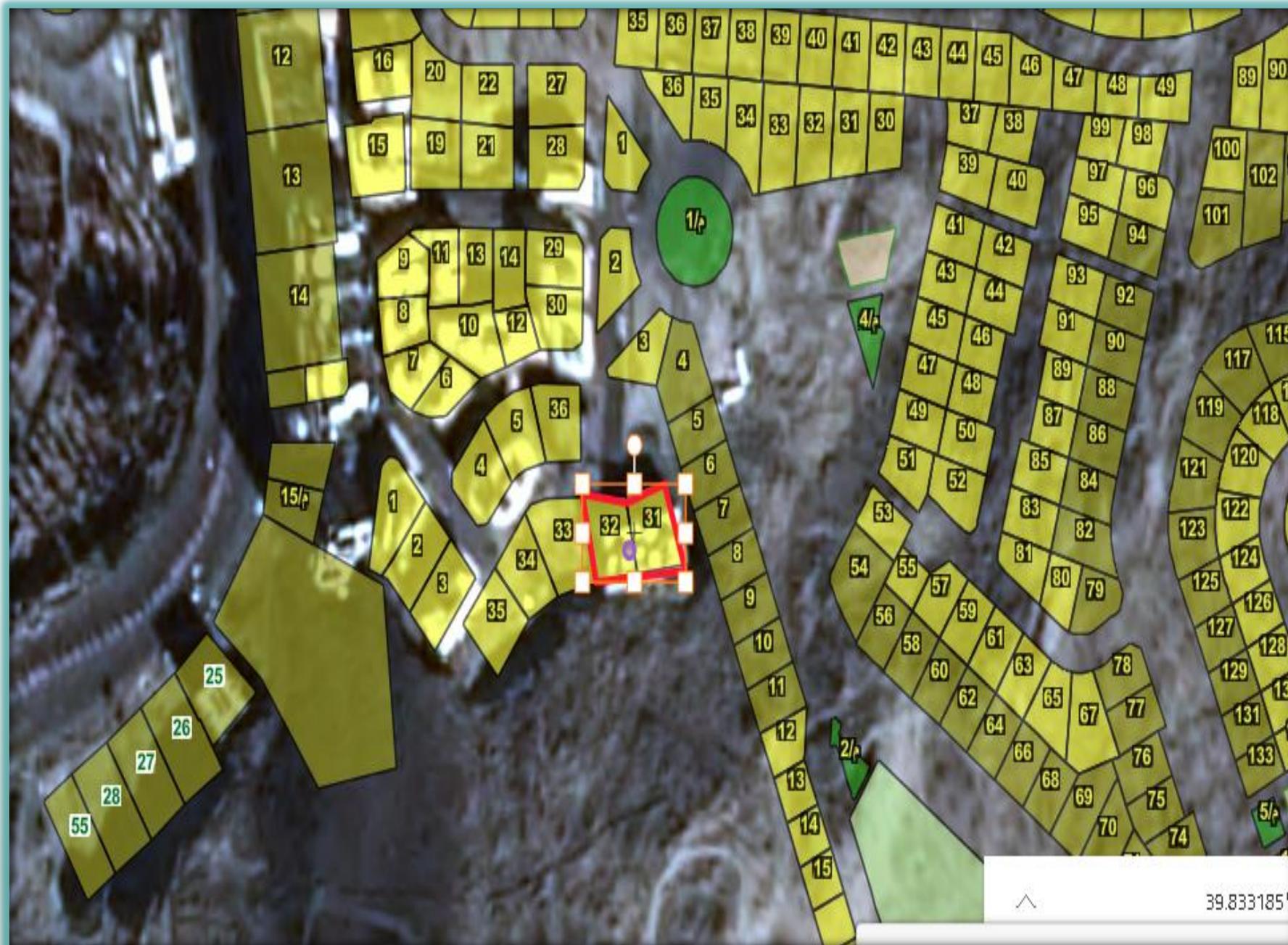
صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



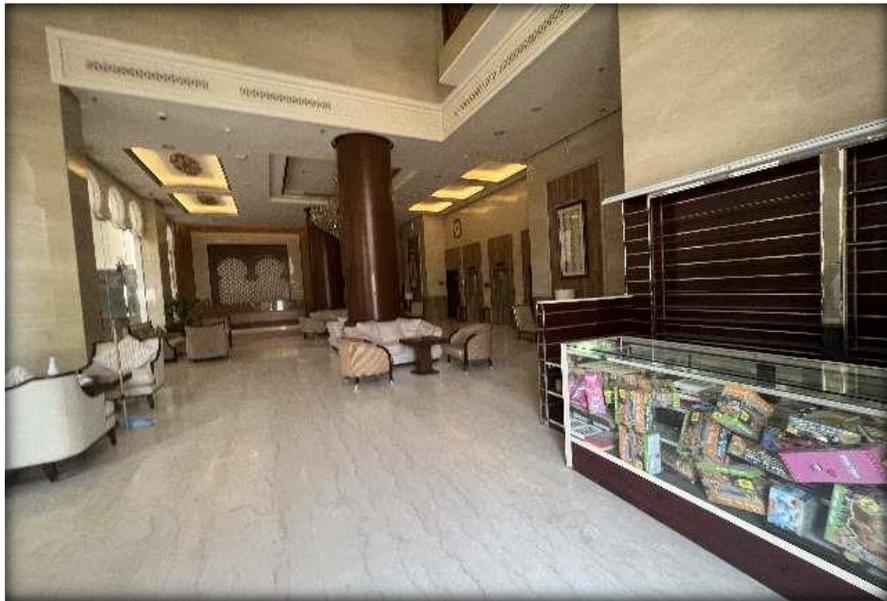
صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة مكة المكرمة حي ربيع بخش، وسط مكة المكرمة. يحد منطقة العقار من الشمال شارع عرض 15م ويحد منطقة العقار من الشرق جبل كما يحد منطقة العقار من الغرب شارع اجياد



صورة الخريطة الرقمية





بيانات ومكونات العقار

بيانات العقار

فندق درنف أجياد			اسم المبنى
مركزي - سبلت - شبك	نوع التكييف	19,045.34 م2	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	6 أدوار + قبو	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	9	عمر المبنى/سنة
8	مصاعد	2	عدد المباني

العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق يتكون من قبو + دور أرضي + دور اول + دور ثاني + دور ثالث + دور رابع + دور خامس + دور سادس
مكونات العقار:

القبو يتكون من مسجد + مستودع + دورة مياه
الدور الارضي يتكون من صالة استقبال + ٢ غرفة وكل غرفة بدورة مياه + مستودع
الدور الأول يتكون من ٤ أجنحة وكل جناح يتكون من (غرفتين + ٢ دورات مياه) و ٩ غرف وكل غرفة بدورة مياه
الدور الثاني يتكون من ٥ اجنحه كل جناح غرفتين و٢ دوره مياه و ٩ غرف كل غرفه بدورة مياه
الدور الثالث يتكون من ٥ اجنحه كل جناح غرفتين و٢ دوره مياه و ٩ غرف كل غرفه بدورة مياه
الدور الرابع يتكون من ٥ اجنحه كل جناح غرفتين و٢ دوره مياه
الدور الخامس يتكون من ٥ اجنحه كل جناح يتكون من غرفتين و٢ دورة مياه و ٩ غرف كل غرفة بدورة مياه
الدور السادس ا جناح يتكون الجناح من غرفتين و٢ دورة مياه
وه ٥ غرف كل غرفه بدورة مياه

المكونات والتفصيل

العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق يتكون من قبو + دور أرضي + دور اول + دور ثاني + دور ثالث + دور رابع + دور خامس + ملحق علوي

القبو يتكون من : مطعم ودورات مياه
الارضي يتكون من : ٢ اجنحه كل جناح يتكون من غرفتين و٢ دورة مياه ودورات مياه نسائي ورجالي وغرفه حقائب
الدور الاول يتكون من : ٤ اجنحه كل جناح من غرفتين و٢ دورة مياه و ١١ غرف كل غرفه بدورة مياه
الدور الثاني يتكون من : ٤ اجنحه كل جناح ٢ غرف ٢ دورة مياه و ١١ غرفه كل غرفه بدورة مياه
الدور الثالث يتكون من : ٤ اجنحه كل جناح ٢ غرف ٢ دورة مياه و ١١ غرفه كل غرفه بدورة مياه
الدور الرابع يتكون من : ٤ اجنحه كل جناح ٢ غرف ٢ دورة مياه و ١١ غرفه كل غرفه بدورة مياه
الدور الخامس يتكون من ٤ اجنحه كل جناح ٢ غرف ٢ دورة مياه و ١١ غرفه كل غرفه بدورة مياه
الملحق العلوي يتكون من : ١ جناح يتكون الجناح من ٢ غرف و٢ دورة مياه و ٧ غرف كل غرفه بدورة مياه

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرانية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية	التجهيزات البلدية	
	الإنارة و التشجير		
	السفلة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	الخدمات الحكومية	المرافق العامة	
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
	المدارس		
	المساجد		
حسب البناء الفعلي	6	عدد الأدوار	أنظمة البناء

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

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

2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

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

1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم هو ديسمبر 2022 فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة لسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

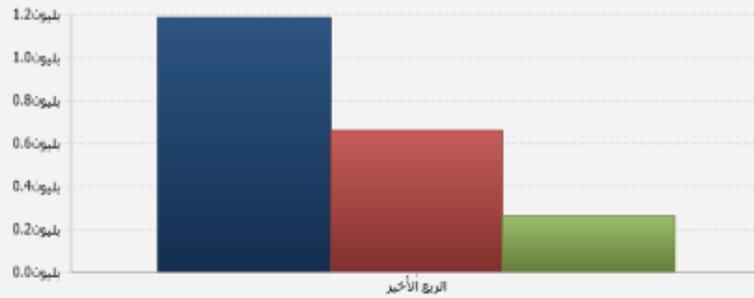
تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط (2018 - 2023 م)

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

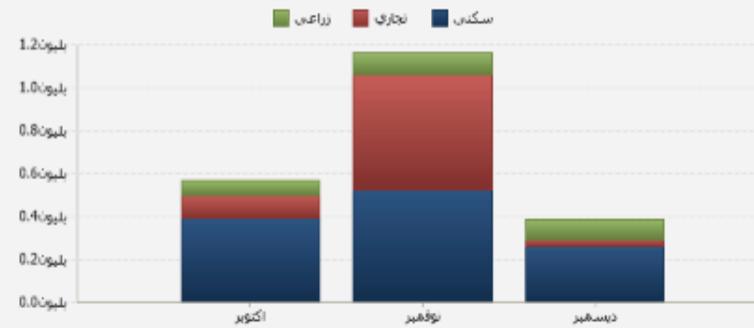
اختر المنطقة | منطقة مكة المكرمة | اختر المدينة | مكة المكرمة

اختر السنة - ميلادي | 2022 | اختر ربع السنة - ميلادي | الربع الأخير

قيمة الصفقات اجمالا خلال الربع



قيمة الصفقات شهريا



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

نوع العقار	العدد
سكني	2,304
تجاري	1,317
زراعي	699
مجموع	4,320

معدل الرسملة : الاستخلاص من السوق

المصدر : عروض السوق العقاري - موقع تداول لصناديق الريت

الوسيط المعلن	معدل الرسملة	قيمة العقار	الدخل	تسلسل
966535014752	%6.8	80,000,000	5,450,000	عقار 1
966560812888 مؤجر بالكامل	%7.00	200,000,000	14,000,000	عقار 2
966541146661	%6.00	180,000,000	11,000,000	عقار 3
%6.6		متوسط معدل الرسملة السوقي		
%6		معدل رسملة الدخل السوقي حسب رأي المقيم		

إيجارات الغرف : الاستخلاص من السوق

المصدر : عروض السوق العقاري - مواقع حجز الفنادق أون لاين

فئة الفندق	إدارة الحجز	قيمة الايجار الشهري	قيمة الايجار اليومي	غرفة / جناح	تسلسل
★★★★	966593172626	5,310	177	غرفة بدورة مياه	مقارن 1
★★★★	966125782800	6,420	214	غرفة بدورة مياه	مقارن 2
★★★★	966125509700	7,200	240	غرفة لفردين	مقارن 3
★★★★★	966583588567	20,000	666	جناح - غرفتين	مقارن 3
324			متوسط سعر إيجار النزل يومي		
350			متوسط سعر إيجار النزل يومي بعد التقريب		

فندق 1 قطعة 31 (الأجنحة) كل جناح يتكون من غرفتين ودورتين مياه	
الدور	عدد الأجنحة
القبو	-
الأرضي	-
1	4
2	5
3	5
4	5
5	5
6	1
الاجمالي	25

فندق 1 قطعة 32 (الأجنحة) كل جناح يتكون من غرفتين ودورتين مياه	
الدور	عدد الأجنحة
القبو	مطعم + دورة مياه
الأرضي	2 جناح + دورات مياه رجالي ونسائي + غرفة حقائب
1	4
2	4
3	4
4	4
5	4
ملحق علوي	1
الاجمالي	21

فندق 1 قطعة 32 (الغرف) كل غرفة بها دورة مياه	
الدور	عدد الغرف
القبو	مسجد + مستودع + دورة مياه
الأرضي	صالة بهو + 2 غرفة خدمية + مستودع
1	11
2	11
3	11
4	11
5	11
ملحق علوي	7
الاجمالي	62

فندق 1 قطعة 31 (الغرف) كل غرفة بها دورة مياه	
الدور	عدد الغرف
القبو	مسجد + مستودع + دورة مياه
الأرضي	صالة بهو + 2 غرفة خدمية + مستودع
1	9
2	9
3	9
4	9
5	9
6	5
الاجمالي	50

- تم افتراض دخل العقار من واقع السوق العقاري لتأجير الوحدات الفندقية وتقدير دخل الأطعمة والمشروبات حسب مستوى الخدمة الذي من المفترض أن يقدمه الفندق للنزلاء وتم افتراض المصروفات التشغيلية والرأسمالية حسب ما تقتضيه العقارات المشابهة للعقار غير أنه تقدير من وجهة نظر المقيم وفقا لارتفاع المصروفات العامة لتلك الفنادق تحديدا منطقة مكة المكرمة و تغيير النزلاء بشكل مستمر على فترات قصيرة لا تتجاوز 72 ساعة للمواطنين والوافدين المقيمين بالمملكة و7 أيام إلى 14 يوما للوافدين المعتمرين والحجيج من خارج المملكة .
- يجب الأخذ بعين الاعتبار أن سوق التسكين للنزل المفروشة والفنادق بمدينة مكة المكرمة متغير بحسب المواسم الدينية ما بين ارتفاع في نسب الإشغال في تلك الفترات تصل ل 100% كشهر رجب وشعبان ورمضان وموسم الحج ، وانخفاض في غيرها من الأشهر وتم موازنة ارتفاع نسبة الاشغال وانخفاضها ووضع متوسط لتلك النسبة طوال السنة وهي 40% لاستخدامها في العملية الحسابية للتدفقات النقدية المخصومة حسب رأينا .
- تم تقدير معدل رسملة الدخل من السوق العقاري للعقارات المشابهة للعقار محل التقييم من حيث الاستخدام والدخل والمساحة والقرب من الحرم المكي الشريف .
- تم افتراض معدل النمو مستقبلا من واقع الإحصاءات الاقتصادية بموقع هيئة الإحصاء
- تم تقدير معدل الخصم بطريقة تصحيح معدل الرسملة المستخلص من السوق وهي جمع معدلي النمو والرسملة التي هي إحدى الطرق المتعارف عليها وفقاً لمعايير التقييم الدولية .

طريقة التدفقات
النقدية المخصومة

60%	معدل الشواغر المتوقع
40%	معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية
10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)
9%	معدل الخصم
3%	معدل النمو (كل 3 سنوات)
6%	معدل عائد الاستثمار

الإجمالي	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	البيان المالي		
	السنة العاشرة / الريال	السنة التاسعة / ريال	السنة الثامنة / الريال	السنة السابعة / ريال	السنة السادسة / الريال	السنة الخامسة / ريال	السنة الرابعة / الريال	السنة الثالثة / الريال	السنة الثانية / الريال	السنة الأولى / ريال	متوسط الدخل	عدد الوحدات	قائمة الدخل والمصروفات
	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	معدل النمو المتوقع		
	21,754,009	21,120,397	21,120,397	21,120,397	20,505,240	20,505,240	20,505,240	19,908,000	19,908,000	19,908,000	126,000	158.00	متوسط دخل الغرف والأجنحة سنويا
	9,484,869	9,208,611	9,208,611	9,208,611	8,940,399	8,940,399	8,940,399	8,679,999	8,679,999	8,679,999	54,937	158.00	متوسط دخل الأظعمة والمشروبات
	31,238,878	30,329,008	30,329,008	30,329,008	29,445,639	29,445,639	29,445,639	28,587,999	28,587,999	28,587,999	الإيرادات		
	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	معدل نقص الشواغر	
	18,743,327	18,197,405	18,197,405	18,197,405	17,667,383	17,667,383	17,667,383	17,152,799	17,152,799	17,152,799	قيمة نقص الشواغر		
	12,495,551	12,131,603	12,131,603	12,131,603	11,778,255	11,778,255	11,778,255	11,435,199	11,435,199	11,435,199	إجمالي الدخل القطعي		
	4,998,220	4,852,641	4,852,641	4,852,641	4,711,302	4,711,302	4,711,302	4,574,080	4,574,080	4,574,080	40.00%	المصروفات التشغيلية والرأسمالية	
149,946,614	7,497,331	7,278,962	7,278,962	7,278,962	7,066,953	7,066,953	7,066,953	6,861,120	6,861,120	6,861,120	صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)		
149,946,614											القيمة الاستردادية للمبنى		
0.4224	0.4224	0.4604	0.5019	0.5470	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	1	9.00%	معامل الخصم
63,339,070	3,166,954	3,351,436	3,653,066	3,981,841	4,213,793	4,593,035	5,006,408	5,298,043	5,774,867	6,294,605	القيمة الحالية لصادف الدخل		
108,673,118											صافي القيمة الحالية للمبنى		
108,700,000											القيمة النهائية للمعيار بعد التقريب		

النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	108,700,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	مائة وثمانية ملايين وسبعمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير

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

رئيس الشركة



خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- 1210000040



CR: 1010443011

A.NO. 455624

شروط تقارير التقييم

1. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
2. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصورا على العميل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
3. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن.
4. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
5. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير وأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
6. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
7. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
8. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- 9- تم دمج الصكوك لاحتساب الحدود و الاطوال للعقار و لاحتساب مساحة الأرض الإجمالية .

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الإقليمية المكرمة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الرقم: ٣٢-١١٤٠٠٩٧٨٩

التاريخ: ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

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

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٢,٦١) ثلاثة وعشرون متر واحد و ستون سنتمتر
جنوباً: جبل بطول: (٢٧,٥) سبعة وعشرون متر وخمسون سنتمتر
شرقاً: جبل بطول: (٣٧) سبعة وثلاثون متر
غرباً: القطعة رقم ٣٢ بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة وثلاثون متر وسبعة وأربعون سنتمتر
ومساحتها: (٨٩٥,١٤) ثمانمائة وخمسة وتسعون متر مربعاً وأربعة عشر سنتمتر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ
بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢-١٠٨-١٣٦٧٩ في ٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح
/ بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ/ ثمانية وعشرون مليون ومائة
وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع
فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ .
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الجمهورية العربية السورية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



||| ٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥١ |||

الرقم : ٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥١

التاريخ : ٢٤ / ٥ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٣٢ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في حي ربيع بخش بمدينة مكة المكرمة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٦) ستة و عشرون متر

جنوباً: جبل بطول: (٢٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر

شرقاً: قطعة رقم ٣١ بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر

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

ومساحتها : (٨٨٥,٨٢) ثمانمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و إثنتين و ثمانون سنتيمتراً مربعاً فقط بموجب خطاب بنك الرياض

والمقيد لدينا برقم ٤٠٥٣٧٨٩٠ في ١٣/٢/١٤٤٠ هـ

المملوكة لـ / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥ في ٨ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح

/ بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمناً لوفائه بـ/ ٢٧,٣٨٣,٦٣٧ ريال (سبعة

وعشرون مليون ريال وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألف وستمائة وسبعة وثلاثون ريال فقط وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار

بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه

جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٥ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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



رخصة إنشاء جديدة

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

الإسم : محمد إبراهيم سعد الفوسح	رقم البطاقة الشخصية : 1021138876	مديرها : إبراهيم	تاريخها : 1429/02/11
رقم القطعة : 31	رقم الشان : 320109000395	الحس : حسب التوارية	تاريخها : 22/11/1433
رقم السجل العقاري : 8754/2	تاريخها : 02/09/1417	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخها : 01/03/1423
البلدية : بلدية المنطقة الغربية			
الوقوف : جزء إقليمي لمخطط منح ربح يخسر / 174			
الأبعاد بالمتر	الحدود	الارتفاع (م)	العمق
شمال : 23.810	شارع حرمين 15.00 متر (العمق المتفق)	1.00	0
شرق : 37.600	أرض إنشاء جديدة	1.20	0
جنوب : 37.500	أرض إنشاء جديدة	1.02	0
غرب : 33.470	قطعة رقم 23 حرمين ربح متوزعة جديدة	3.00	0
تكوينات البناء	عدد الأبنواب	الوحدة	المساحة
العمود	1	1	34.3
عمود لوجيا	1	1	436.77
عمود لرفع	1	1	581.26
أبواب متحركة	4	4	2005.10
ميكانيك	1	1	201.15
عمود لرفع + مصاعد	1	1	68.77
حارات	1	1	304.3
الإجمالي			437.630
التعاون : اسم الشارع : تقاسيم الربيع : 5000 مجموعاً مساحات : 88.96 بالمتر مساحة الأرض : 895.14087			
كمية مخرجات المباني المعاملات تسليمها للمرضى بالمتر : 2 26.85 الارتفاع : 05 18.5470			
المكتبية : ملاحظات :	حاضر محمد بن عبد العزيز		
<p>تجوزات : التأكد من صحة الميزانية المرفوعة في هذه الترجيبة والإشراف على التنفيذ والإستلام من خلال لقاء رئيس البلدية المتفرغ في موقع الأمانة : www.Hajiyakkah.gov.sa وذلك برقم خدمة الأمانة كما وأن كافة البيانات في الرخصة تم نشرها على إمتداد صفحاتها وعند التأكد من صحتها.</p>			
المهندس المختص		مدير إدارة الرخص : رئيس البلدية شاذي بن عبد الخالق عبيد الحريش	

تاريخ الطابعة : 19:08:08 - 1434/10/19

أصل
رقم الطلب الإلكتروني : 3401506088
رقم الرخصة : 3401103736
تاريخ الرخصة : 1434-09-09
صلاحيتها : ثلاث سنوات



رخصة إنشاء جديدة

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

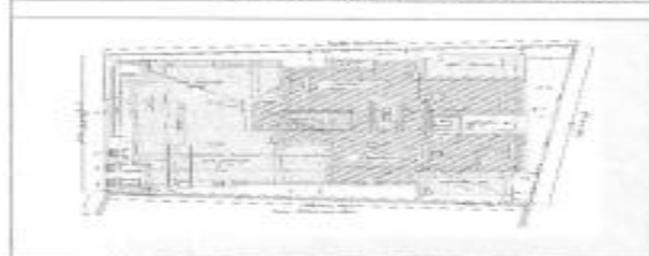
الإسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي	رقم البطاقة الشخصية : 1012191936	بندورها : الطائف	تاريخها : 1384/03/14																																													
رقم القدمة : 32	رقم الضلع : 720109000991		تاريخه : 02/07/1434																																													
رقم السجل العقاري : 8207/2	تاريخه : 1416/05/23	رقم المخطط التلغيفي : 1/8/1B	تاريخه : 01/03/1423																																													
البلدية : بلدية المسفلة الفرعية		الحس : حس التلوية																																														
الموقع : جزء اصلي لمنطقة منح ربح بحس / 174																																																
الأيضاد واط	الحدود	إرتداد(م)	البروز																																													
شمال : 26,000	شارع عرض 15,00 متر غير منفذ	4,00	0																																													
شرق : 39,470	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	1,10	0																																													
جنوب : 25,500	جبل	1,00	0																																													
غرب : 35,960	قطعة رقم 33 أرض فضاء مسقوفة	1,10	0																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>مكونات البناء</th> <th>عدد الأواني</th> <th>الوحدة</th> <th>المساحة</th> <th>الإستخدام</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الهدوم</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>71,28</td> <td>هدوم</td> </tr> <tr> <td>مدرسة</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>360,90</td> <td>مدرسة + استراحة</td> </tr> <tr> <td>مركز تجاري</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>565,90</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>أبنية سكنية</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>267,48</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مباني</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>238,14</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مبنى تجاري</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>86,02</td> <td>مبنى تجاري + متاجر</td> </tr> <tr> <td>مخازن</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>300,86</td> <td>مخازن</td> </tr> <tr> <td colspan="4">4272,080</td> <td>الإجمالي</td> </tr> </tbody> </table>				مكونات البناء	عدد الأواني	الوحدة	المساحة	الإستخدام	الهدوم	1	1	71,28	هدوم	مدرسة	1	1	360,90	مدرسة + استراحة	مركز تجاري	1	1	565,90	سكني	أبنية سكنية	4	4	267,48	سكني	مباني	1	1	238,14	سكني	مبنى تجاري	1	1	86,02	مبنى تجاري + متاجر	مخازن	1	1	300,86	مخازن	4272,080				الإجمالي
مكونات البناء	عدد الأواني	الوحدة	المساحة	الإستخدام																																												
الهدوم	1	1	71,28	هدوم																																												
مدرسة	1	1	360,90	مدرسة + استراحة																																												
مركز تجاري	1	1	565,90	سكني																																												
أبنية سكنية	4	4	267,48	سكني																																												
مباني	1	1	238,14	سكني																																												
مبنى تجاري	1	1	86,02	مبنى تجاري + متاجر																																												
مخازن	1	1	300,86	مخازن																																												
4272,080				الإجمالي																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>العنوان</th> <th>إسم الشارع</th> <th>رقم الأرض</th> <th>مساحة الأرض</th> <th>نوع البناء</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">5000</td> </tr> <tr> <td colspan="5">محيطاً بأحواض 88.83 واط</td> </tr> <tr> <td colspan="5">885.81161</td> </tr> <tr> <td colspan="5">كثافة مخططات الحس المطلوب تنفيذها للرسم بالطن : 26.8828</td> </tr> <tr> <td colspan="5">1404/96/05</td> </tr> </tbody> </table>				العنوان	إسم الشارع	رقم الأرض	مساحة الأرض	نوع البناء	5000					محيطاً بأحواض 88.83 واط					885.81161					كثافة مخططات الحس المطلوب تنفيذها للرسم بالطن : 26.8828					1404/96/05																			
العنوان	إسم الشارع	رقم الأرض	مساحة الأرض	نوع البناء																																												
5000																																																
محيطاً بأحواض 88.83 واط																																																
885.81161																																																
كثافة مخططات الحس المطلوب تنفيذها للرسم بالطن : 26.8828																																																
1404/96/05																																																
المكتب : ستر مهدي بن استشاريون	رقم المكتب : 130	الرجوع : مكتب المكتب	رقم الطلب الإلكتروني : 1404/96/05																																													
<p>الملاحظات :</p> <p>عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية : 1012191936</p> <p>محمد عبدالرحمن محمد العيسى رقم البطاقة الشخصية : 1025421843</p> <p>فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876</p> <p>عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية : 1012191936</p>																																																
ملاحظات :																																																
<p>التعليق : تتألف من صيغة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والاشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام حرس البناء الإلكتروني بواقع : www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء ولما بأن كافة البيانات في الرخصة تم تنفيذها لبيان صحتها وعدم التلاعب بها.</p>																																																

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

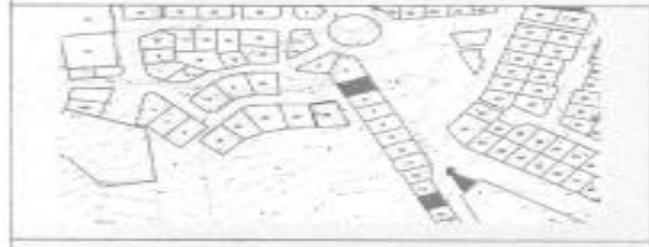
المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية المسفلة الفرعية
تصريح لتسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع

رقم البطاقة الشخصية: 1021139876
رقم الصك: 320109000396
تاريخه: 1417/09/02

الإسم: فهد إبراهيم سعد الموسى	رقم القطعة: 31	رقم السجل: 2/8754	رقم المخطط التنظيمي: 1/8/18	تاريخه: 01/03/1423
البلدية: بلدية المسفلة الفرعية				



الارتفاع (م)	الحدود	الأبعاد (م)	المساحة	البيوت
0	شارع عرض 15.00 متر (اليمين)	23.610	37.000	شمال
0	أرض لواء حبلية	37.000	27.500	شرق
0	أرض لواء حبلية	27.500	33.470	جنوب
0	قطعة رقم 23 حوزة بغير أجزاء مهندسة	33.470		غرب



مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
المشروع	1	1	583.43	سكني
دور تسوية	1	1	549.16	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	576.92	سكني
أدوار متكررة	4	4	2633.8	سكني
مبانيات	1	1	261.73	سكني
بيوت درج + مصاعد	1	1	41.48	بيوت درج + مصاعد
خزانات	1	1	595.4	خزانات
الإجمالي			5244.330	

العنوان:
اسم الشارع:
مقياس الرسم: 5000
مخططاً سواز: 88.96 متر
مساحة الأرض: 895.14087
نوع البناء: سبلج
كمية مخططات العياري المطلوب تسليمها للعمري بالطن: 26.6532

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

المهندس المخلص: مدير ادارة الرخص: أ. رئيس البلدية
قلاي بن عبدالحق عبيد الجريسي


 المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
تصريح تسوية وضع
 تاريخ تسوية الوضع :

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

بلدية المسفلة الفرعية
 الاسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي
 رقم القطعة : 32
 رقم السكن : 2/8207
 العقلي :

رقم البطاقة الشخصية: 1012191936	بصورتها الطائفة	تاريخها : 1364/03/14
رقم المالك : 720109000991	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/118	تاريخه : 1434/07/02
تاريخه : 23/05/1416	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/118	تاريخه : 01/03/1423

الموقع : جزء إقليمي لمخطط منح ربح بمساحة 174 / الحس : حسي النوارية

الاتجاه	الأبعاد م/اط	الحدود	إرتداد(م)	العمود
شمال	26.000	شارع عرض 15,00 متر غير منقطع	0	0
شرق	33.470	قطعة رقم 31 أرض فعاء جوارية	0	0
جنوب	25.500	جدار	0	0
غرب	35.960	قطعة رقم 33 أرض فعاء محفورة	0	0

مكونات البناء	عدد الأبول	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدوم	1	1	562.18	هدوم
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استيطان
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أبواب متحركة	4	4	2591.96	سكني
بيئات	1	1	238.14	سكني
بيت فرج + مضاعف	1	1	44.82	بيت فرج + مضاعف
خزانات	1	1	590.23	خزانات
الإجمالي			5157.300	

العنوان :
 اسم الشارع :
 مقياس الرسم : 5000
 محيط الأسيوار : 88.83 م/اط
 مساحة الأرض : 985.81161
 نوع البناء : تسليح
 كدبة وخلفات العبرتي المطلوب تسليمها للفرع بالطرف : 26.8828

ملاحظات :

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

تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإحتفاظات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة : www.HolyMakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها

المهندس المختص :
 مدير إدارة الرخص : رئيس البلدية

تاريخ الصياغة : 10:11:56 - 1437/2/18



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

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

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1002669602 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74/ق3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



عبدالعزیز فهد الصنيتان

ABDULAZIZ FAHAD ALSUNAYTAN

Membership Type: Associate Member فئة العضوية: منتسب
ID: 1066639970 رقم الهوية: 1066639970
No: 1210002602 رقم العضوية: 1210002602
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر

KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



مديرة خدمات العملاء
أ. نهى فيصل الوهبي

Noha Alwhibi
Customer services Manager
Tel : +966 11 491 0345 Ext: 104
Fax: +966 11 445 0703
Mobile : +966 53 230 6644
Email : RM@goamaken.com

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أماكن للتقييم العقاري

AMAKEN
AMAKEN INTERNATIONAL GROUP
مجموعة أمّاكِن الدولية

تقرير التقييم

العميل: شركة ميفك كابيتال

العقار: مبنى تجاري مكثبي

التاريخ: ٢٠/٠٧/٢٠٢٣ م

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أمّاكِن للتقييم العقاري

محتويات التقرير

١. الملخص التنفيذي

١,١ مقدمة التقرير

١,٢ اونطاق العمل

١,٣ امصادر المعلومات والافتراضات الخاصة

١,٤ معايير التقييم والأساليب المستخدمة

٢. تقرير العقار

٢,١ الموقع

٢,٢ المعلومات القانونية

٢,٣ معلومات الملكية

٢,٤ مواصفات العقار

٢,٥ الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

٣. مواصفات العقار

٣,١ موقع العقار حسب الخرائط الرقمية

٣,٢ صور للعقار

٣,٣ العوامل المؤثرة على العقار

٤. التقييم

٤,١ أسلوب التكلفة طريقة الاحلال

٤,٢ الرأي النهائي للقيمة

٥. الملاحظات والتوصيات

٥,١ شروط تقارير التقييم

٥,٢ الأوراق الرسمية

الملخص التنفيذي	
شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الاول لعام ٢٠٢٣	الغرض من التقييم
الاستخدام الأعلى والأمثل	فرضية القيمة
القيمة العادلة	أساس القيمة
مبنى تجاري مكثبي	العقار موضوع التقييم
حي الحمراء - جدة - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
2500 م2	مساحة قطعة الارض
9,128 م2	مساحة مسطحات المباني
اكبر من ٣٥ سنة	عمر العقار
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
320224010550	رقم الصك
1440/01/16 هـ	تاريخ الصك
ملكية مقيدة (صك رهن عقار)	نوع الملكية
تجاري - مكثبي	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة الرسملة)	أسلوب التقييم
25/06/2023	تاريخ المعاينة
30/06/2023	تاريخ التقييم
20/07/2023	تاريخ اصدار التقرير
٣٦,٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية

يرغب السادة/ شركة ميفك كابيتال تقييم مبنى تجاري مكتبي وذلك لحساب القيمة السوقية للعقار وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة :-
المقيم / خالد عبد الكريم الجاسر - والمقيم / عبدالعزيز الصنيتان
أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها
لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS لعام
٢٠٢٢ و يقر المقيمون باستقلاليتهما وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

١.٠ مقدمة

المقيمون	رقم العضوية	فئة العضوية	نسبة المشاركة	التوقيع
عبدالعزيز فهد الصنيتان	١٢١٠٠٠٢٦٠٢	منتسب	%٤٠	
خالد عبدالكريم الجاسر	١٢١٠٠٠٠٤٠	أساسي زميل	%٦٠	

١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال

١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

١.٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية.

١.٥ العقار محل التقييم

مبنى مكتبي بحي الحمراء في مدينة جدة.

١.٦ عملة التقييم

ريال سعودي

1,7 أساس القيمة – القيمة السوقية

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

1,8 تاريخ التقييم

25/06/2023	تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة)
30/06/2023	تاريخ إصدار الرأي (تاريخ التقييم)
20/07/2023	تاريخ إصدار التقرير

٢,٠ نطاق العمل**٢,١ نطاق البحث**

شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:

- معاينة بصرية للموقع
- قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
- الاطلاع على المنطقة والحي الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
- استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
- جمع معلومات عن الأراضي.
- التحقق من كافة معلومات المبيعات والعروض المقارنة.

٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات المبني عليها أساس القيمة

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

٢,٣ الافتراضات والافتراضات الخاصة

تعتمد ملكية هذا العقار على المعلومات المقدمة من العميل ولم نجد هناك أي معلومات قد تؤثر على ذلك. ونوصي بأن لا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل التحقق منها. قمنا بافتراض ما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة تؤثر على العقار

ملكية العقار ملكية مقيدة .

تم الاستدلال على مساحة الأرض من واقع الصك .

٢,٤ معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2022

٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل طريقة الرسملة.

٢,٦ القيود على النشر

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

٣.٠ الموقع

٣,١ الموقع والطبقة السكانية

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

٣,٢ النقل وإمكانية الوصول

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

٤.٠ المعلومات القانونية

٤.١ الجهة التخطيطية

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

٤,٢ خطة المنطقة

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

٤,٣ الاستخدام المخصص

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

معلومات الملكية

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

معلومات العقار

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

مواصفات العقار

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

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

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

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبذة عن المنطقة :

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



صورة الخريطة الرقمية



بيانات ومكونات العقار

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

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

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

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

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

2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

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

1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

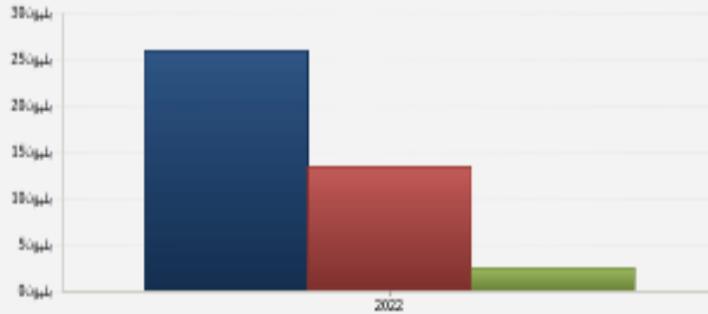
بما ان تاريخ التقييم في شهر يونيو ٢٠٢٣ فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة للسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

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

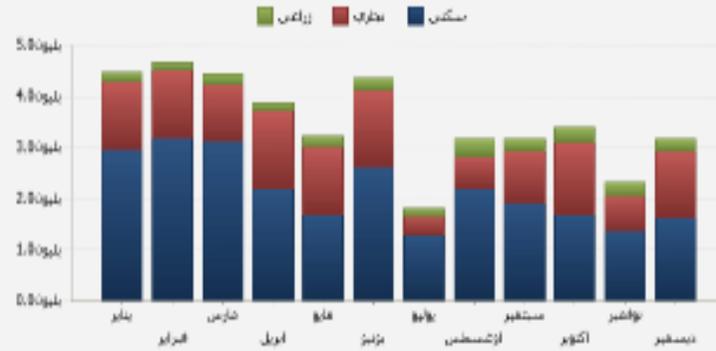
اختر المنطقة منطقة مكة المكرمة اختر المدينة جدة

اختر السنة - ميلادي 2022

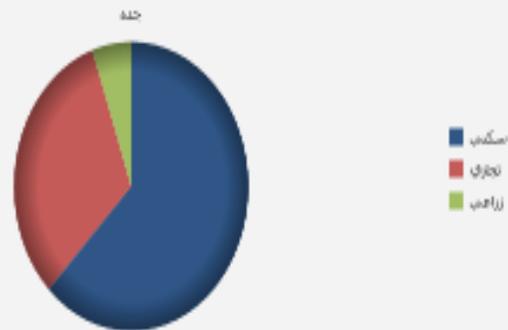
قيمة الصفقات اجمالا خلال السنة



قيمة الصفقات شهريا



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال السنة حسب نوع العقار

نوع العقار	السنة	العدد
عقار سكني	2022	21,178
عقار تجاري	2022	19,037
عقار زراعي	2022	2,037
عقار سكني	2021	18,000
عقار تجاري	2021	17,000
عقار زراعي	2021	1,500
عقار سكني	2020	15,000
عقار تجاري	2020	14,000
عقار زراعي	2020	1,000

معدل الرسملة : الاستخلاص من السوق

المصدر : عروض السوق العقاري - موقع تداول لصناديق الريت

العرض	الدخل	قيمة العقار	معدل الرسملة	الوسيط المعلن
عقار ١ مبنى تجاري	٤,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	%٨	٠٥٠٩١٣٩١٢٥
عقار ٢ عمارة تجارية	٣,٥٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	%٧,٨	٠٥٠٩٠٥١٣١٢
متوسط معدل الرسملة السوقي			%٧,٩	
معدل الرسملة بعد التقريب			%٨	

تم اعتماد الدخل الفعلي للعقار حسب عقود الايجار المقدمة والتي يتم تجديدها سنويا ونصف سنويا وربع سنويا وشهريا وتم احتساب العقود السارية فقط كما تم خصم مصروفات التحصيل أما المصروفات التشغيلية فيتحملها المالك .

التقييم بطريقة الرسملة :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى قيمة استثمارية وتعتمد طريقة حساب رسملة الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسي ، وتستخدم طريقة حساب الدخل، بجميع استخداماته، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية للعقار وهي :-

١. الإيراد العام .
٢. نسبة الإشغال
٣. الدخل الفعلي
٤. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٥. صافي الدخل .
٦. نسبة العائد من رأس المال (معدل الرسملة) .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتتقسم لأنواع التالية :

✓الدخل الفعلي : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر أو الذي يدره العقار فعليا .

✓الدخل المفترض : هو الإيجار السوقي الذي يستحقه العقار .

تم تقييم العقار حسب الدخل الفعلي وتم تدقيق العقود حيث ان هناك عقود منتهية ولم تجدد تم اعتبارها شواغر للعقار بعد دراسة وتحليل المنطقة المراد تقييمها . وللعلم عقود التأجير لم تحدث من بعد خروج المؤجر السابق (تهامة) والمؤجر الفعلي الحالي هو صندوق ميفك ريت حسب ما أعلن عنها

حساب الاستثمار	
٥,١٣٧,٠٠٠	الإيراد العام
%٦٤	نسبة الاشغال
٣,٢٨٧,٦٨٠	الدخل الفعلي للعقار / ريال
٣٣٩,٨٢٥	مصروفات تشغيلية /ريال
٢,٩٤٧,٨٥٥	صافي الدخل للعقار / ريال
%٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٣٦,٨٤٨,١٨٧	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل / ريال
٣٦,٨٥٠,٠٠٠	التقدير النهائي للعقار بعد التقريب / ريال

النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	٣٦,٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	سنة وثلاثون مليون وثمان مئة وخمسون الف ريال سعودي فقط لاغير

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

رئيس الشركة



خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة-٤٠.٠٠٠.٠٠٠.١٢١



CR: 1010443011

A.NO. 455624

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصورا على العميل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير وأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
٧. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
٨. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- ٩- تم دمج الصكوك لاحتساب الحدود و الاطوال للعقار و لاحتساب مساحة الأرض الإجمالية



المقر الرئيسي: الرياض

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



عبدالعزیز فهد الصنيتان

ABDULAZIZ FAHAD ALSUNAYTAN

Membership Type: Associate Member فئة العضوية: منتسب
ID: 1066639970 رقم الهوية: 1066639970
No: 1210002602 رقم العضوية: 1210002602
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر

KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



مديرة خدمات العملاء
أ. نهى فيصل الوهبي

Noha Alwhibi
Customer services Manager
Tel : +966 11 491 0345 Ext: 104
Fax: +966 11 445 0703
Mobile : +966 53 230 6644
Email : RM@goamaken.com

مدير التسويق
أ. عثمان إبراهيم الشنيفي

Othman Alshenaifi
Marketing Director
Tel: +966 11 491 0345 Ext: 888
Fax: +966 11 445 0703
Mobile : +966 55 330 7 25 3
Email : srm@goamaken.com

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أماكن للتقييم العقاري

AMAKEN
AMAKEN INTERNATIONAL GROUP
مجموعة أمّاكِن الدولية

تقرير التقييم

العميل: شركة ميفك كابيتال

العقار: مجمع تجاري سكني (بلازا 1)

التاريخ: 20/07/2023

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أمّاكِن للتقييم العقاري

محتويات التقرير

1. الملخص التنفيذي

- 1.1 مقدمة التقرير 5
- 1.2 أساس القيمة ونطاق العمل.....6
- 1.3 مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة.....7
- 1.4 معايير التقييم والأساليب المستخدمة.....8
2. تقرير العقار
- 1.2 الموقع..... 9
- 2.2 المعلومات القانونية 9
- 2.3 معلومات الملكية 10
- 2.4 مواصفات العقار 11
- 5.2 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار 12

3. مواصفات العقار

- 1.3 موقع العقار حسب الخرائط الرقمية13
- 2.3 صور للعقار.....15
- 3.3 بيانات ومكونات العقار 16
- 4.3 العوامل المؤثرة على العقار 17
- 5.3 المؤشرات الاقتصادية والعقارية 19

4. التقييم

- 1.4 أسلوب الدخل بطريقة الرسملة..... 22
- 2.4 أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية 23
- 3.4 الرأي النهائي للقيمة 24

5. الملاحظات والتوصيات

- 1.5 شروط تقارير التقييم..... 25
- 2.5 الأوراق الرسمية 26

الملخص التنفيذي

شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام 2023	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
الاستخدام الأعلى والافضل	فرضية القيمة
مجمع سكني تجاري	العقار موضوع التقييم
حي الربيع - الرياض - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
7 سنوات	عمر العقار
9,588 م2	مساحة قطعة الارض
16,195.71 م2	مساحة مسطحات المباني
عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد	اسم المالك
710114022401	رقم الصك
1433/04/19 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
تجاري - سكني	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية كطريقة أساسية - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل وعامل سنوات الشراء لحق المنفعة) كطريقة مساعدة	أسلوب التقييم
26/06/2023	تاريخ المعاينة
30/06/2023	تاريخ التقييم
20/07/2023	تاريخ اصدار التقرير
18,220,000 ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري سكني سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداد القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة
 المقيم / خالد عبد الكريم الجاسر - المقيم / عبدالعزيز فهد الصنيتان
 عضوي الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2023/6 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية VS العام 2022 و يقر المقيمان باستقلاليتهما وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم

1.0 مقدمة

المقيمون	رقم العضوية	فئة العضوية	نسبة المشاركة	التوقيع
عبدالعزيز فهد الصنيتان	1210002602	منتسب	%40	
خالد عبدالكريم الجاسر	1210000040	أساسي زميل	%60	

1.2 العميل

شركة ميفك كابيتال.

1.3 المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

1,4 الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية

1,5 العقار محل التقييم

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

1.6 عملة التقييم

ريال سعودي

1,7 أساس القيمة – القيمة السوقية

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

1,8 تاريخ التقييم

26/06/2023	تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة)
30/06/2023	تاريخ إصدار الرأي (تاريخ التقييم)
20/07/2023	تاريخ إصدار التقرير

2,0 نطاق العمل

2,1 نطاق البحث

شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:

- معاينة بصرية للموقع
- قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
- الاطلاع على المنطقة والحي الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
- استعراض الكروكي و المخطط الهيكلي للمدن .
- جمع معلومات عن الأراضي.
- التحقق من كافة معلومات المبيعات والعروض المقارنة.

2,2 طبيعة ومصادر المعلومات المبني عليها أساس القيمة

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

2,3 الافتراضات والافتراضات الخاصة

تعتمد ملكية هذا العقار على المعلومات المقدمة من العميل ولم نجد هناك أي معلومات قد تؤثر على ذلك. ونوصي بأن لا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل التحقق منها. قمنا بافتراض ما يلي:

- لا توجد آثار بيئية خطيرة تؤثر على العقار
- ملكية العقار ملكية مقيدة (رهن عقاري) .
- تم الاستدلال على مساحة الأرض من واقع الصك .

2,4 معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2022

2,5 الأساليب والطرق المستخدمة

استخدام أسلوب التكلفة طريقة الإحلال كطريقة أساسية للوصول لقيمة العقار

2,6 القيود على النشر

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

تقرير العقار

3.0 الموقع

3,1 الموقع والطبقة السكنية

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

3,2 النقل وإمكانية الوصول

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

4,0 المعلومات القانونية

4.1 الجهة التخطيطية

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

4,2 خطة المنطقة

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

4,3 الاستخدام المخصص

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

معلومات الملكية

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

معلومات العقار

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

مواصفات العقار

طريق الملك عبدالعزيز	شارع العقار	حسب الصك (2م9,588)	مساحة الأرض (2م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (2م 9,588)	
منتظمة	شكل الأرض	شرقية - شمالية - غربية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	80	شارع	محلي	20م	2
جنوبي	80	قطعة رقم 1309 - 1310	-	-	-
شرقي	119,85	شارع	-	20م	3
غربي	119,85	طريق الملك عبدالعزيز	-	60م	1

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة

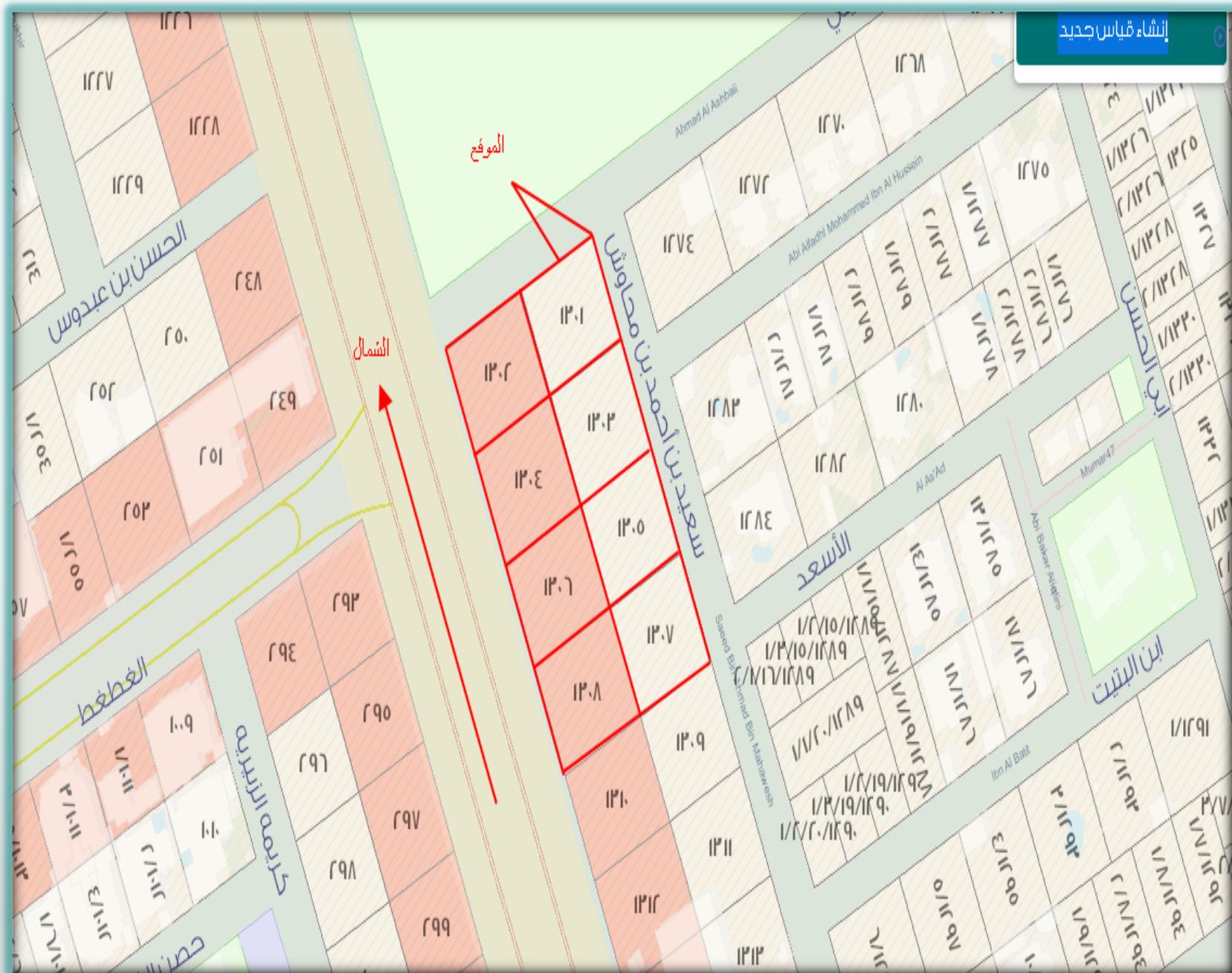


صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

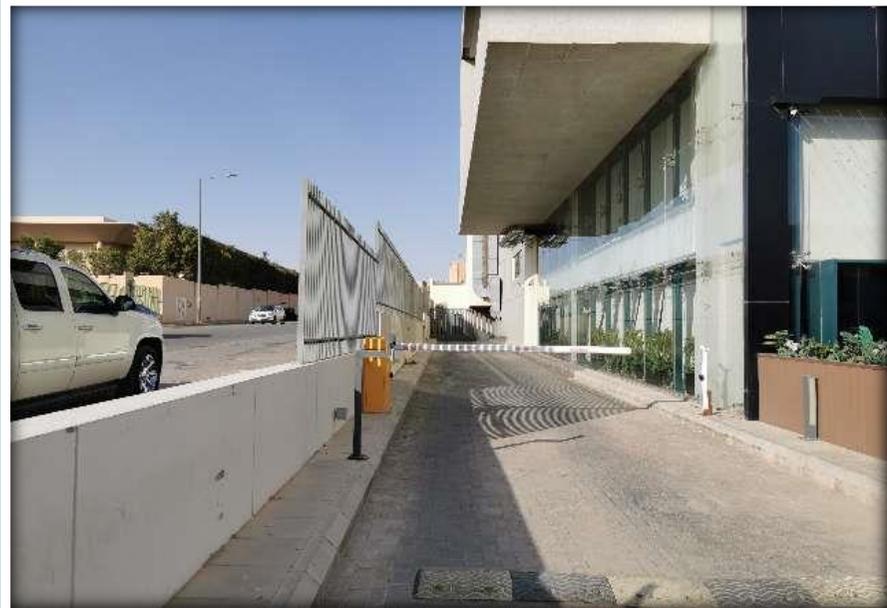
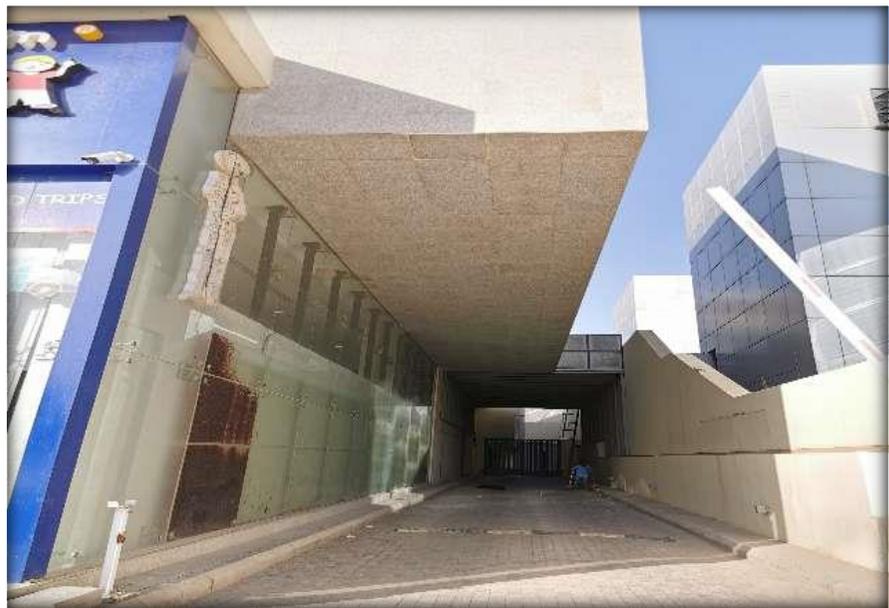
نبذة عن المنطقة :

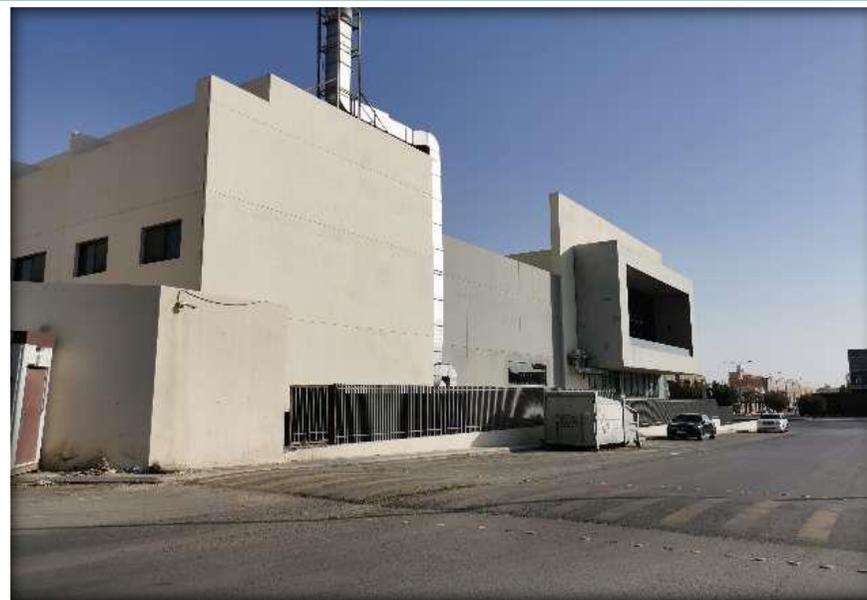
يقع العقار في مدينة الرياض حي الربيع، شمال الرياض. يحد منطقة العقار من الشمال طريق الثمامة ومن الجنوب طريق الأمير محمد بن سلمان ويحد منطقة العقار من الشرق طريق أبي بكر الصديق كما يحد منطقة العقار من الغرب طريق الثمامة

إنشاء قياس جديد



صورة من الخريطة الرقمية





بيانات ومكونات العقار

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

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرانية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية	التجهيزات البلدية	
	الإنارة و التشجير		
	السفلة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	الخدمات الحكومية	المرافق العامة	
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
	المدارس		
	المساجد		
حسب المسطحات الفعلية	2.5	عدد الأدوار	أنظمة البناء

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

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

2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

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

1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم في شهر يونيو 2023 فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة للسنوات السابقة

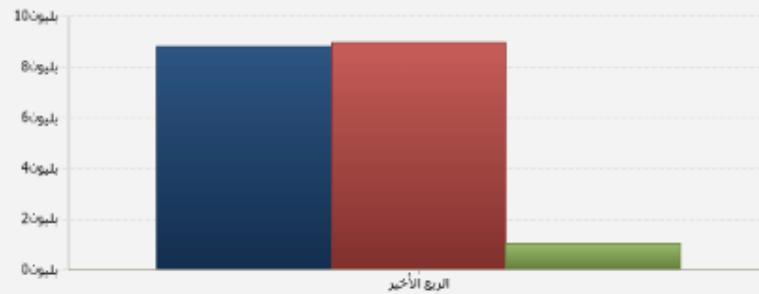
المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

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

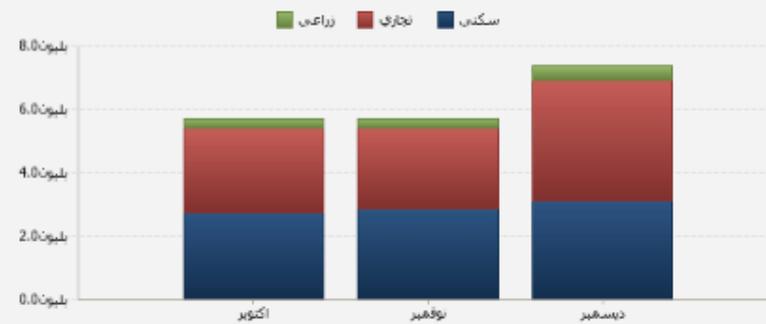
اختر المنطقة | منطقة الرياض | اختر المدينة | الرياض

اختر السنة - ميلادي | 2022 | اختر ربع السنة - ميلادي | الربع الأخير

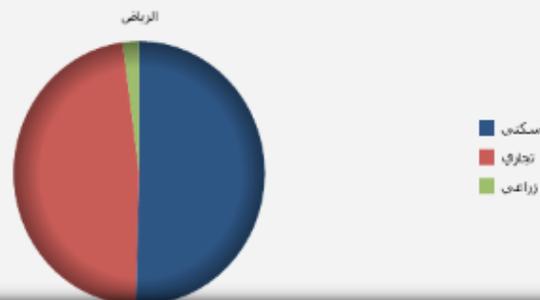
قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



قيمة الصفقات شهرياً



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

		الكل	
نوع العقار	العقار الأرضي (متر مربع)	سكني	تجاري
الكل - نوع العقار	8,125	5,298	2,827
قطعة أرض	6,389	5,401	988
شقة	1,615	388	82
بيت	99	57	2
فلا	24	16	8
معرض/محل	23	23	2
صناديق	14	12	2
مرفق	1	1	0

التقييم بطريقة الرسملة

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

طريقة رسملة الدخل لتقدير حق المنفعة	
95%	نسبة الاشغال
11,487,688	الدخل الفعلي / ريال
5,632,469	مصروفات تشغيلية ورأسمالية / ريال
5,855,219	صافي الدخل التشغيلي / ريال
7/2026	نهاية فترة حق الانتفاع
33%	معدل الرسملة
3	عامل سنوات الشراء
17,743,087	القيمة النهائية للعقار بطريقة الاستثمار (حق المنفعة)/ ريال
18,000,000	القيمة النهائية للعقار بعد التقريب / ريال

التقييم بطريقة التدفقات النقدية

التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمةً نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصحيحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صحيحة، ويشار إلى ذلك في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

2026	2025	2024	2023	متوسط السعر	عدد الوحدات	قائمة الدخل والمصروفات
السنة الرابعة/ الريال	السنة الثالثة/ الريال	السنة الثانية/ الريال	السنة الأولى/ ريال			
%3	%0	%0	%0			معدل النمو المتوقع
6,610,947	6,610,947	6,610,947	6,610,947	134,917.28	49	دخل الوحدات السكنية
5,524,052	5,363,157	5,363,157	5,363,157	536,315.70	10	دخل الوحدات التجارية
12,134,998	11,974,104	11,974,104	11,974,104			الإيرادات
%4	%4	%4	%4			معدل نقص الشواغر
492,681	486,149	486,149	486,149			قيمة نقص الشواغر
11,642,317	11,487,955	11,487,955	11,487,955			الإجمالي الدخل الفعلي
5,708,228	5,632,544	5,632,544	5,632,544		49.03%	المصروفات التشغيلية والرأسمالية
5,934,089	5,855,411	5,855,411	5,855,411			صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)
						القيمة الاستردادية للمبنى
0.6587	0.7312	0.8116	0.9009		11%	معامل الخصم 10%
3,908,968	4,281,426	4,752,383	5,275,145			القيمة الحالية لـ صافي الدخل
						صافي القيمة الحالية للمبنى
	18,217,922					
	18,220,000					القيمة النهائية للمقار بعد التقريب

ملاحظة: حسب أحد بنود عقد الإيجار بالمادة الخامسة والتي تخص (مدة العقد) فقرة 5.2 فقد نص على أن العقد يمدد عامان بعد انتهاء مدته بعام 2026 م وذلك إذا التزم المستأجر بكامل شروط العقد المبرم ويتقاسم الطرفان الدخل في تلك المدة حيث يتحمل الطرف الثاني (المستأجر) التشغيل والإدارة وبما أن المدة لم تنتهي بعد ولم يتبين لنا التزام المستأجر وبخطاب رسمي من المالك فلن يتم الاعتماد على تلك المدة المدرجة بالعقد حالياً وإبقاء مدة العقد الرسمية كما هي وعمل طريقة التدفقات النقدية بناءً عليها .

النتيجة النهائية للتقييم باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة كونها أدق الطرق للوصول لقيمة العقار إلى نهاية فترة الانتفاع .

التقييم

اجمالي قيمة العقار	18,220,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	ثمانية عشر مليوناً ومائتان وعشرون ألف ريال سعودي فقط لا غير

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

رئيس الشركة



خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- 1210000040



CR: 1010443011

A.NO. 455624

شروط تقارير التقييم

1. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
2. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصورا على العميل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
3. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن.
4. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
5. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير وأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
6. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
7. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
8. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



القضاء الأولي بالرياض
بمكتبه في حي النخيل

كتابة العدل الأولى بالرياض

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

الرقم : ٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١

التاريخ : ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ

صك

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

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

وحدودها وأطوالها كما التالي:

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

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

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

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

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

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

قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠ بثمان وقدره

٩٠٠٠٠ تسعون ألف ريال

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



المقر الرئيسي: الرياض

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



عبدالعزیز فهد الصنيتان

ABDULAZIZ FAHAD ALSUNAYTAN

Membership Type: Associate Member فئة العضوية: منتسب
ID: 1066639970 رقم الهوية: 1066639970
No: 1210002602 رقم العضوية: 1210002602
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر

KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



مديرة خدمات العملاء
أ. نهى فيصل الوهبي

Noha Alwhibi
Customer services Manager
Tel : +966 11 491 0345 Ext: 104
Fax: +966 11 445 0703
Mobile : +966 53 230 6644
Email : RM@goamaken.com

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أماكن للتقييم العقاري

AMAKEN
AMAKEN INTERNATIONAL GROUP
مجموعة أمّاكِن الدولية

تقرير التقييم

العميل: شركة ميفك كابيتال

العقار: مجمع تجاري (الضيافة)

التاريخ: 20/07/2023

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أمّاكِن للتقييم العقاري

محتويات التقرير

1. الملخص التنفيذي

- 1.1 مقدمة التقرير 5
- 1.2 أساس القيمة ونطاق العمل.....6
- 1.3 مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة.....7
- 1.4 معايير التقييم والأساليب المستخدمة.....8
2. تقرير العقار
- 1.2 الموقع..... 9
- 2.2 المعلومات القانونية 9
- 2.3 معلومات الملكية 10
- 2.4 مواصفات العقار 11
- 5.2 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار 12

3. مواصفات العقار

- 1.4 بيانات ومكونات العقار 13
- 2.4 موقع العقار حسب الخرائط الرقمية 14
- 3.4 صور للعقار..... 16
- 4.4 العوامل المؤثرة على العقار 18
- 5.4 المؤشرات الاقتصادية والعقارية 20

4. التقييم

- 1.5 الضبط النسبي لمعدلات الرسملة السوقية..... 22
- 2.5 أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية..... 23
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة 24

5. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... 25
- 2.5 الأوراق الرسمية 26

الملخص التنفيذي	
شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد (مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام 2023	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
الاستخدام الأعلى والافضل	فرضية القيمة
مجمع تجاري سكني	العقار موضوع التقييم
حي النخيل - الرياض - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
6 سنوات	عمر العقار
9,100 م ²	مساحة قطعة الارض
16,673.5 م ²	مساحة مسطحات المباني
زائد بن فهد بن محمد السكيبي	اسم المالك
310115036471	رقم الصك
1435/05/19 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
تجاري - سكني	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية	أسلوب التقييم
26/06/2023	تاريخ المعاينة
30/06/2023	تاريخ التقييم
20/07/2023	تاريخ اصدار التقرير
127,200,000 ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم / خالد عبد الكريم الجاسر - والمقيم / عبدالعزيز فهد الصنيتان
 عضوا الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2023/06 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية VS العام 2022 ويقر المقيمان باستقلاليتهما وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

1.0 مقدمة

المقيمون	رقم العضوية	فئة العضوية	نسبة المشاركة	التوقيع
عبدالعزيز فهد الصنيتان	1210002602	منتسب	%40	
خالد عبدالكريم الجاسر	1210000040	أساسي زميل	%60	

1.2 العميل
 شركة ميفك كابيتال .

1.3 المستخدمين المستهدفين

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

1,4 الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية

1,5 العقار محل التقييم

مبنى تجاري سكني يقع في حي النخيل بمدينة الرياض .

1.6 عملة التقييم

ريال سعودي

1,7 أساس القيمة - القيمة السوقية

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

1,8 تاريخ التقييم

26/06/2023	تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة)
30/06/2023	تاريخ إصدار الرأي (تاريخ التقييم)
20/07/2023	تاريخ إصدار التقرير

2,0 نطاق العمل

2,1 نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع
 - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
 - الاطلاع على المنطقة والحي الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
 - استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
 - جمع معلومات عن الأراضي.
 - التحقق من كافة معلومات المبيعات والعروض المقارنة.

2,2 طبيعة ومصادر المعلومات المبني عليها أساس القيمة

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

2,3 الافتراضات والافتراضات الخاصة

تعتمد ملكية هذا العقار على المعلومات المقدمة من العميل ولم نجد هناك أي معلومات قد تؤثر على ذلك. ونوصي بأن لا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل التحقق منها. قمنا بافتراض ما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة تؤثر على العقار

ملكية العقار ملكية مقيدة (رهن عقاري) .

تم الاستدلال على مساحة الأرض من واقع الصك .

2,4 معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2022

2,5 الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية .

2,6 القيود على النشر

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

3.0 الموقع

3,1 الموقع والطبقة السكانية

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

3,2 النقل وإمكانية الوصول

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

4,0 المعلومات القانونية

4.1 الجهة التخطيطية

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

4,2 خطة المنطقة

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

4,3 الاستخدام المخصص

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

معلومات الملكية

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

معلومات العقار

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

مواصفات العقار

الدائري الشمالي	شارع العقار	حسب الصك (2م 9,100)	مساحة الأرض (2م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (2م 9,100)	
منتظمة	شكل الأرض	شمالية جنوبية شرقية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

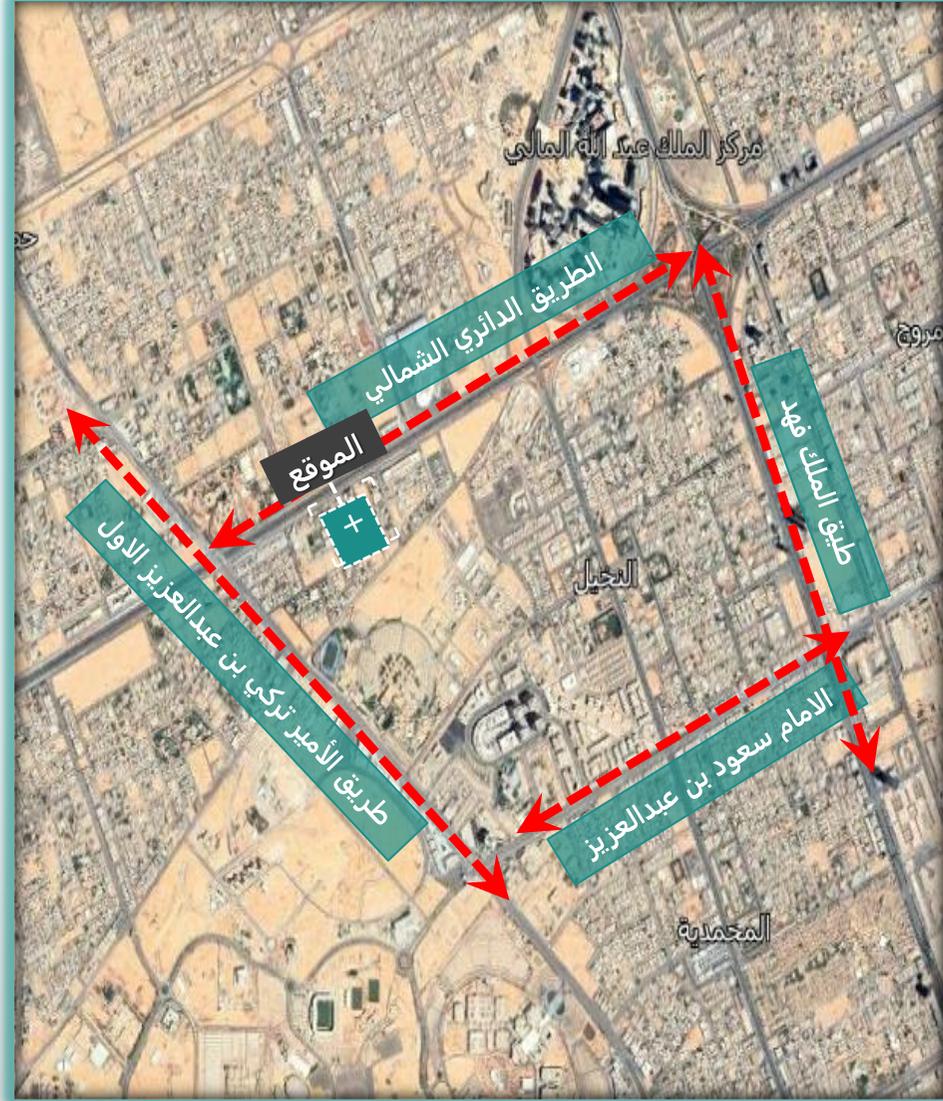
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	130م	طريق الدائري الشمالي	محور رئيسي	100م	1
جنوبي	130م	شارع	محلي	15م	3
شرقي	70م	شارع	محلي	15م	2
غربي	70م	قطعة رقم 1621 ورقم 1628	-	-	-

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



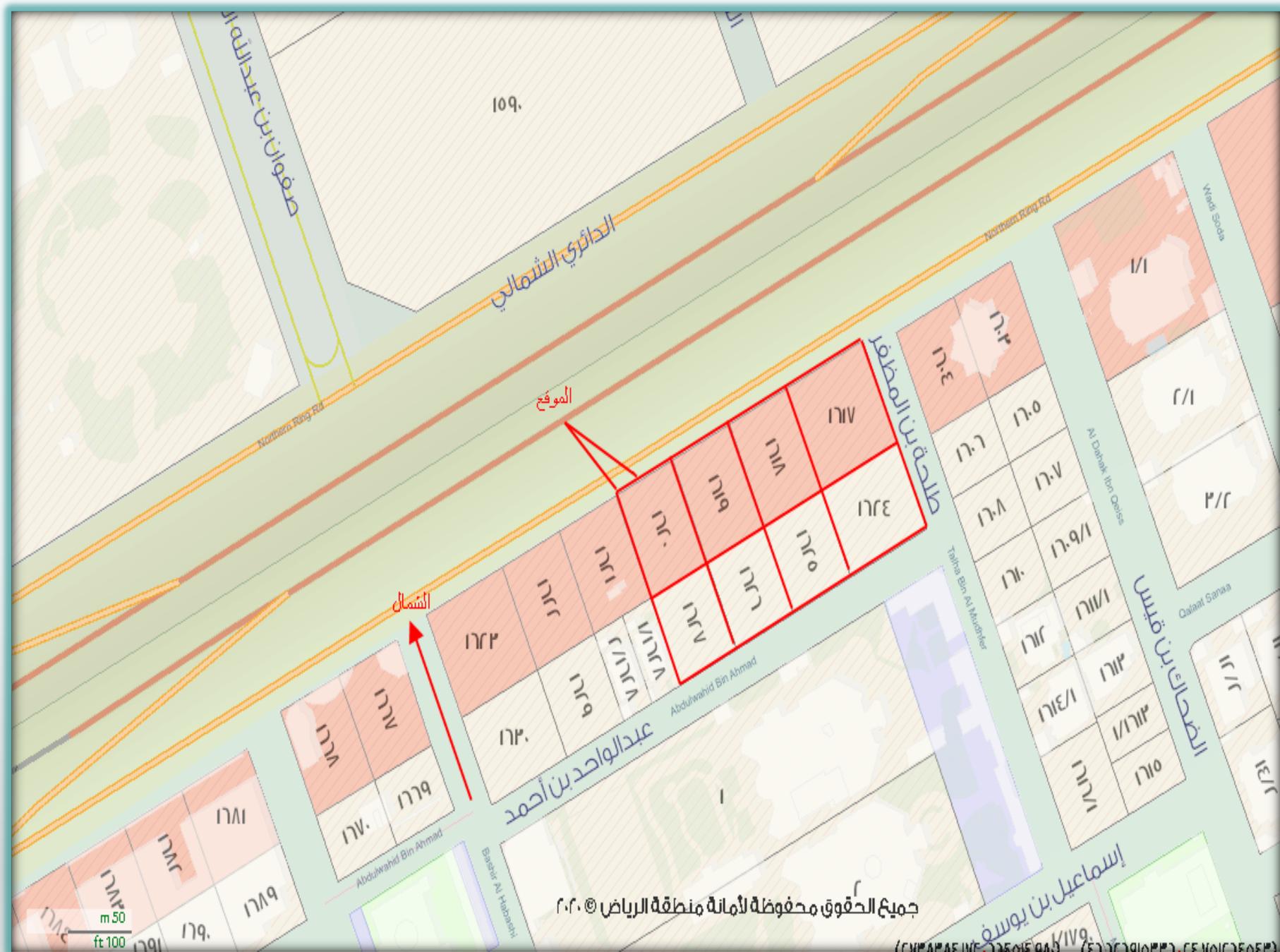
صورة توضح حدود العقار قيد التقييم



صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبذة عن المنطقة :

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



صورة الخريطة الرقمية



صورة الخريطة الرقمية





بيانات ومكونات العقار

مجمع الضيافة بالنخيل			اسم المبنى
مركزي - سبلت - شبك	نوع التكييف	16,673.5 م ²	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	2.5 دور + ميزانين + قبو	عدد الأدوار
جميع الخدمات	الخدمات المتوفرة	7	عمر المبنى/سنة
غير متوفر	مصاعد	1	عدد المباني
- تم أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)			ملاحظات

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرانية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية	التجهيزات البلدية	
	الإنارة و التشجير		
	السفلة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	الخدمات الحكومية	المرافق العامة	
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
	المدارس		
	المساجد		
حسب مسطحات البناء الفعلية	2.5	عدد الأدوار	أنظمة البناء

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

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

العوامل الطبيعية (البيئية)

العوامل الاقتصادية

2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

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

1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم في شهر يونيو 2023 فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة للسنوات السابقة .

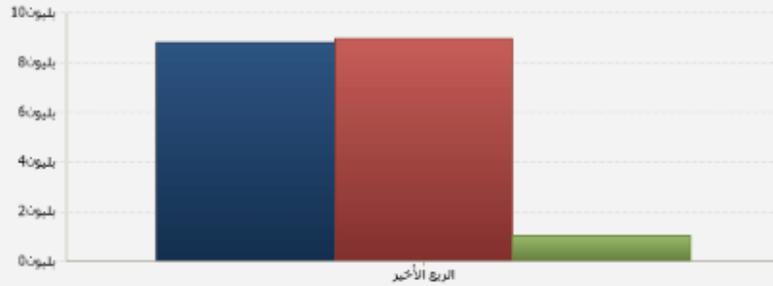
المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

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

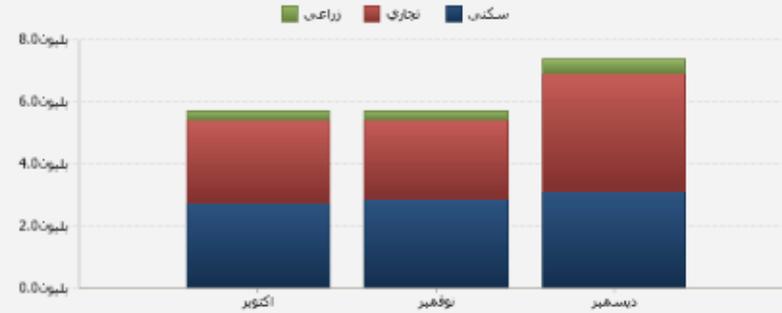
اختر المنطقة | منطقة الرياض | اختر المدينة | الرياض

اختر السنة - ميلادي | 2022 | اختر ربع السنة - ميلادي | الربع الأخير

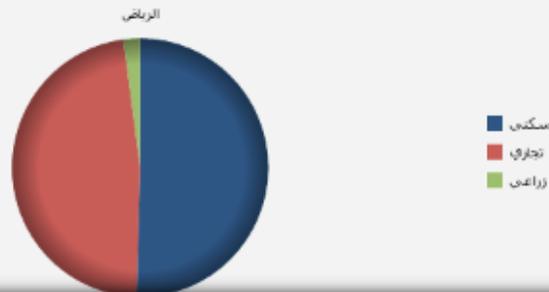
قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



قيمة الصفقات شهرياً



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

نوع العقار (أرض/صناعة/شقة...)	العدد
نوع العقار السكني	5,398
نوع العقار التجاري	5,401
نوع العقار الزراعي	82
شقة	388
بيت	57
فهرلا	16
معرض/محل	23
صناعة	12
مزرعة	1

معدل الرسملة : الاستخلاص من السوق

المصدر : عروض السوق العقاري - موقع تداول لصناديق الريت

الوسيط المعلن	معدل الرسملة	قيمة العقار/ ريال	الدخل/ ريال	المساحة/م ²	تسلسل
شركة رؤية المستثمر 96659999222	%7.5	55,000,000	4,133,123	3500	عقار 1
مكتب البصمة الخليجية 966599990299	%6	50,000,000	3,000,000	4500	عقار 2
مكتب الحلم العربي 966507181020	%7.5	53,000,000	4,000,000	3000	عقار 3
%7	متوسط معدل الرسملة السوقي				
%7	معدل رسملة الدخل السوقي بعد التقريب				

الملاحظات والتوصيات :

شواهد من السوق العقارية والتي توضح القيم السوقية للوحدات الإيجارية بمنطقة العقار وعمل ضبط نسبي لها للوصول لمتوسط سعر التأجير للمتر المربع .

نوع العقار	المساحة القابلة للتأجير / متر مربع	قيمة إيجار المتر / ريال	القيمة الاجمالية	الوسيط المعلن
عقار 1 محل تجاري	104	1,442	150,000	955559638555 مكتب بصمة الابداع
عقار 2 صالة تجارية	498	1,606	800,000	966557847755 مسوق
عقار 3 محل تجاري	88	1,704	150,000	966500300131 مسوق
عقار 4 صالة تجارية	749	1,161	870,000	966566116030 شركة آت العقارية
		متوسط قيمة متر الإيجار السوقي	1,478	
		متوسط قيمة متر الإيجار السوقي بعد التقريب	1500	

تم استخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة. وتم افتراض دخل العقار من واقع الإيجار السوقي وافتراض الشواغر وأيضا نسبة النمو للقيم الإيجارية بالعقود وفق نمو الناتج المحلي ونسبة التضخم والمؤشرات الاقتصادية بالسوق العقاري والاعتماد أيضا على المصروفات التشغيلية والرأسمالية الحالية والفعالية للعقار كما تم وضع معدل الخصم بناء على تصحيح معدل الرسملة المستخلص من السوق والذي يضاف على معدل النمو لاستخراج معدل الخصم .

معدل الشواغر المتوقع	%0
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية	%8.9
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	18
معدل الخصم	%10
معدل النمو (كل 3 سنوات)	%3.00
معدل عائد الاستثمار	%7.00

أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية مخصصا منها القيمة الإستردادية للتوصل لقيمة حق المنفعة إلى نهاية فترة الاحتفاظ

2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	
س18 / ريال	س17 / ريال	س16 / ريال	س15 / ريال	س14 / ريال	س13 / ريال	س12 / ريال	س11 / ريال	س10 / ريال	س9 / ريال	س8 / ريال	س7 / ريال	س6 / ريال	س5 / ريال	س4 / ريال	س3 / ريال	س2 / ريال	س1 / ريال	قائمة الدخل والمصروفات
%0	%0	%3	%0	%0	%3	%0	%0	%3	%0	%0	%3	%0	%0	%3	%0	%0	%0	معدل النمو المتوقع
20,604,358	20,604,358	20,604,358	20,004,231	20,004,231	20,004,231	19,421,583	19,421,583	19,421,583	18,855,906	18,855,906	18,855,906	18,306,705	18,306,705	18,306,705	17,773,500	17,773,500	17,773,500	دخل المجمع كاملا
20,604,358	20,604,358	20,604,358	20,004,231	20,004,231	20,004,231	19,421,583	19,421,583	19,421,583	18,855,906	18,855,906	18,855,906	18,306,705	18,306,705	18,306,705	17,773,500	17,773,500	17,773,500	الإيرادات
%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	معدل نقص الشواغر
2,060,436	2,060,436	2,060,436	2,000,423	2,000,423	2,000,423	1,942,158	1,942,158	1,942,158	1,885,591	1,885,591	1,885,591	1,830,671	1,830,671	1,830,671	1,777,350	1,777,350	1,777,350	قيمة نقص الشواغر
18,543,922	18,543,922	18,543,922	18,003,808	18,003,808	18,003,808	17,479,425	17,479,425	17,479,425	16,970,316	16,970,316	16,970,316	16,476,035	16,476,035	16,476,035	15,996,150	15,996,150	15,996,150	إجمالي الدخل الفعلي
1,464,970	1,464,970	1,464,970	1,422,301	1,422,301	1,422,301	1,380,875	1,380,875	1,380,875	1,340,655	1,340,655	1,340,655	1,301,607	1,301,607	1,301,607	1,263,696	1,263,696	1,263,696	المصروفات التشغيلية والرأسمالية
17,078,952	17,078,952	17,078,952	16,581,507	16,581,507	16,581,507	16,098,550	16,098,550	16,098,550	15,629,661	15,629,661	15,629,661	15,174,428	15,174,428	15,174,428	14,732,454	14,732,454	14,732,454	صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)
0.1799	0.1978	0.2176	0.2394	0.2633	0.2897	0.3186	0.3505	0.3855	0.4241	0.4665	0.5132	0.5645	0.6209	0.6830	0.7513	0.8264	0.9091	معامل الخصم
3,071,800	3,378,980	3,716,878	3,969,481	4,366,429	4,803,072	5,129,494	5,642,444	6,206,688	6,628,502	7,291,352	8,020,487	8,565,569	9,422,126	10,364,338	11,068,711	12,175,582	13,393,140	القيمة الحالية لصافي الدخل
127,215,072																		صافي القيمة الحالية للمبنى بحق المنفعة

النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	127,200,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	مائة وسبعة وعشرون مليوناً ومائتي ألف ريال سعودي فقط لا غير

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

رئيس الشركة



خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- 1210000040



CR: 1010443011

A.NO. 455624

شروط تقارير التقييم

1. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
2. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصورا على العميل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
3. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن.
4. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
5. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير وأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
6. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
7. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
8. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- 9- تم دمج الصكوك لاحتساب الحدود و الاطوال للعقار و لاحتساب مساحة الأرض الإجمالية

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]



الرقم : ٣٦٤٧١-١١٥-٢١
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صكك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٥ من البلوك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة
الرياض - والمملوكة لـ زايد بن فهد بن محمد السكبيبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١-٤٢٢٩١٢٢٧
قد تم فرزها بالحدود والأطوال كماالتالي:
شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٧ ورقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٩ ورقم ١٦٢٦ بطول: (٧٠) سبعون متر
وبمساحة (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٦٦١٢ / ٤ وجلد ٢٥ في ٢٨ / ٦ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً
في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ، لاعتماده، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

محمد بن سعد بن محمد القدي



صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢٠٠٣-١)

هذا المستند وحدة متفاعلة - وشيخ أو ثلث صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند



المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 [٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم
 بوزارة العدل رقم ٢٧٧

الرقم : ٢١-١١٥-٣٦٤٧٣
 التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

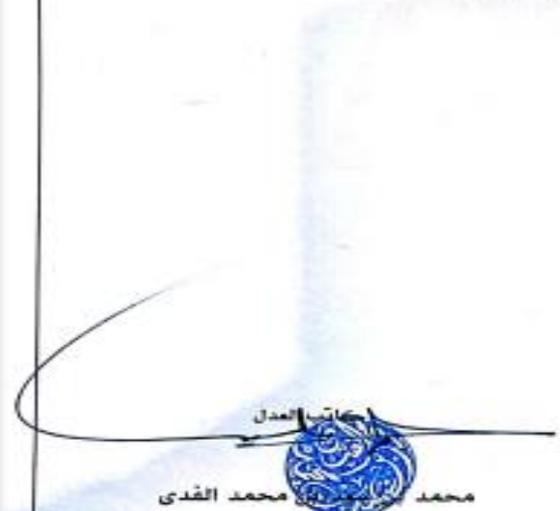
كتابة العدل الأولى بالرياض

صكك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :
 فإن قطعة الارض ١٦١٧ و قطعة الارض ١٦٢٤ من البلوك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٧٧ الواقع في حي التخييل الغربي بمدينة الرياض - والمملوكة لى زايد بن فهد بن محمد السكبيبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٧٧ قد تم قرئها بالحدود والأطوال كالتالي :

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

وبمساحة (٢٨٠٠) ألفان و ثمانمائة متر مربعاً فقط حسب المخطط
 والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ وبتك ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً
 في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتقاده - وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم .



محمد بن محمد القاضي





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



عبدالعزیز فهد الصنيتان

ABDULAZIZ FAHAD ALSUNAYTAN

Membership Type: Associate Member فئة العضوية: منتسب
ID: 1066639970 رقم الهوية: 1066639970
No: 1210002602 رقم العضوية: 1210002602
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر

KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



مديرة خدمات العملاء
أ. نهى فيصل الوهيبي

Noha Alwhibi
Customer services Manager
Tel : +966 11 491 0345 Ext: 104
Fax: +966 11 445 0703
Mobile : +966 53 230 6644
Email : RM@goamaken.com

AMAKEN
AMAKEN VALUATION COMPANY
شركة أماكن للتقييم العقاري