

# AMAKEN

تقرير تقييم عقار مجمع الضيافة بمدينة الرياض حي النخيل

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن 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

| الملخص التنفيذي                                                    |                          |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| شركة ميفك كابيتال                                                  | العميل (صاحب الطلب)      |
| شركة ميفك كابيتال                                                  | المستفيد(مستخدم التقرير) |
| معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الثاني لعام 2022 | الغرض من التقييم         |
| القيمة العادلة                                                     | أساس القيمة              |
| الاستخدام الأعلى والافضل                                           | فرضية القيمة             |
| مجمع تجاري سكني                                                    | العقار موضوع التقييم     |
| حي النخيل - الرياض - المملكة العربية السعودية                      | عنوان العقار             |
| 9,100 م <sup>2</sup>                                               | مساحة قطعة الارض         |
| 16,673.5 م <sup>2</sup>                                            | 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            |
| 24/12/2022                                                         | تاريخ المعاينة           |
| 28/12/2022                                                         | تاريخ التقييم            |
| 31/12/2022                                                         | تاريخ اصدار التقرير      |
| 129,600,000 ريال سعودي فقط لا غير                                  | القيمة السوقية           |



يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداد القوائم المالية وقد تم إعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم / خالد عبد الكريم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2022/12 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأي عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية IVS لعام 2022 ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضوع التقييم.

### 1.0 مقدمة

#### 1.1 المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية 1210000040

#### 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 الثاني لعام 2022.

### 1,5 العقار محل التقييم

مجمع تجاري سكني بحي النخيل في مدينة الرياض .

و ب





## 1,6 أساس القيمة – القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل الالتزام في معاملة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

## 1,7 تاريخ التقييم

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| 24/12/2022 | تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة ) |
| 28/12/2022 | تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )       |
| 31/12/2022 | تاريخ إصدار التقرير                 |

## نطاق العمل

### 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 الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
- استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
- جمع معلومات عن الأراضي.
- التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
- تحليل البيانات و تطبيق أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية .



## نطاق العمل

### 2,2 طبيعة ومصادر المعلومات

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 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 .

### 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 به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

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

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .

تم الافتراض أن العقار سيصدر دخلا إلى نهاية فترة الاحتفاظ أو نهاية فترة حق الانتفاع .



## نطاق العمل

### 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 .







## الموقع

### 3.0 الموقع 3,1 الموقع والطبقة السكنية

يقع العقار محل التقييم في حي النخيل بمدينة الرياض ويمكن الاطلاع على الموقع في الخريطة الواردة بالتقرير كما تتميز المنطقة وموقعها المميز بالطبقة السكنية 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

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

## معلومات العقار

| بيانات العقار   |                                 |             |                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| المدينة         | الرياض                          | اسم الشارع  | طريق الدائري الشمالي                                                                      |
| الحي            | النخيل                          | نوع العقار  | مجمع تجاري سكني                                                                           |
| إحداثيات الموقع | شمال 24.750135<br>شرق 46.623793 | رابط الموقع | <a href="https://goo.gl/maps/dRuhcwEzfrfscFDr9">https://goo.gl/maps/dRuhcwEzfrfscFDr9</a> |



## مواصفات العقار

|                 |             |                         |                       |
|-----------------|-------------|-------------------------|-----------------------|
| الدائري الشمالي | شارع العقار | حسب الصك<br>( 2م 9,100) | مساحة الأرض<br>( 2م ) |
| مستوية          | طبيعة الأرض | حسب التنظيم<br>( 2م - ) |                       |
| 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 | 130 م             | طريق الدائري الشمالي    | محور رئيسي | 100 م          | 1              |
| جنوبي | 130 م             | شارع                    | محلي       | 15 م           | 3              |
| شرقي  | 70 م              | شارع                    | محلي       | 15 م           | 2              |
| غربي  | 70 م              | قطعة رقم 1621 ورقم 1628 | -          | -              | -              |





## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

|                  |                         |               |
|------------------|-------------------------|---------------|
| 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 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.





## المخطط الرقمي



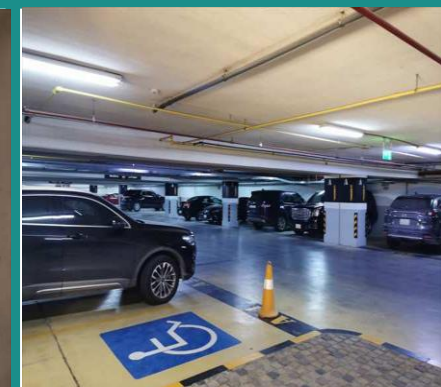
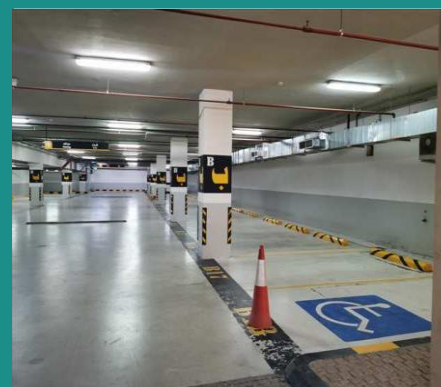
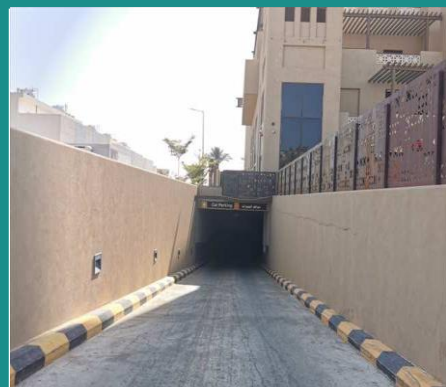
صورة الخريطة الرقمية





صور توضح العقار :

صور العقار

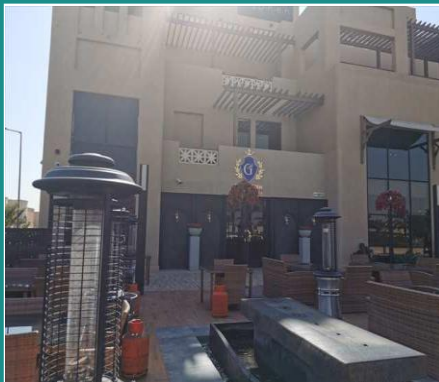
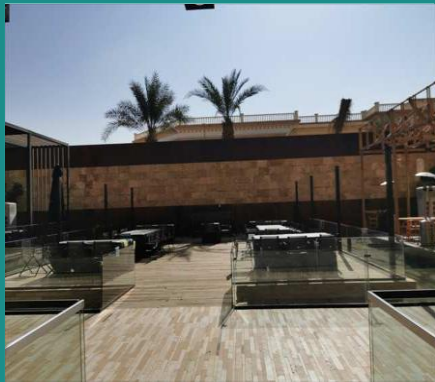
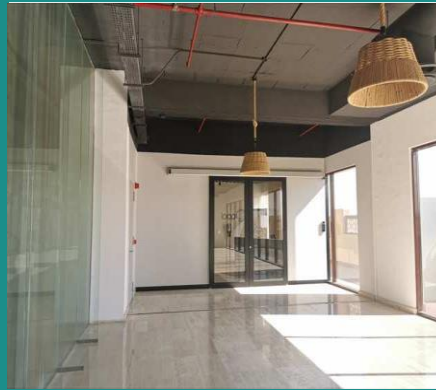






صور توضح العقار :

صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

| مجمع الضيافة بالنخيل                                  |                  |                         | اسم المبنى     |
|-------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------|
| مركزي - سبلت - شبك                                    | نوع التكييف      | 2م 16,673.5             | 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    |
| - 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 :

## العوامل المؤثرة

| 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           |                               |                   |
| كما هو مصرح من امانة مدينة الرياض                                                                           | 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 :

### العوامل المؤثرة

| 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                                                     | متوسط          | العرض والطلب  |
| يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة مرتفعة .                                         | متوسط          | 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 ديسمبر 2022 فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة للسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

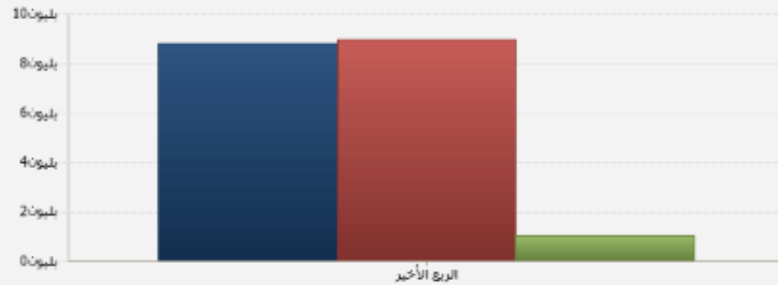
#### تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

| 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                                   |

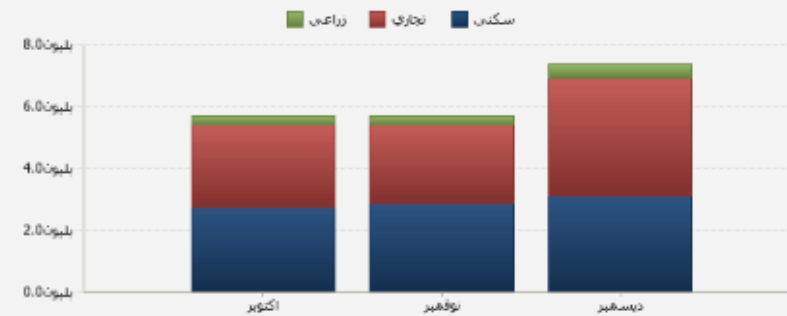
اختر المنطقة | منطقة الرياض | اختر المدينة | الرياض

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 |
|-------------------|--------|---------|---------|
| تطوير عقار        | 3,082  | 3,898   | 8,123   |
| الكل - نوع العقار | 968    | 5,401   | 6,389   |
| قطعة أرض          | 82     | 388     | 1,615   |
| حديقة             | 2      | 57      | 59      |
| بوت               | 8      | 16      | 24      |
| فلا               | 23     | 23      |         |
| معرض / محل        | 2      | 12      | 14      |
| صناعة             | 1      | 1       |         |





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

| الوسيط المعلن | معدل الرسملة | قيمة العقار                         | الدخل     | تسلسل                  |
|---------------|--------------|-------------------------------------|-----------|------------------------|
| 966554606466  | %6.00        | 50,000,000                          | 3,000,000 | عقار 1<br>عمارة تجارية |
| 966507880681  | %8.15        | 65,000,000                          | 5,300,000 | عقار 2<br>عمارة تجارية |
| 966541715858  | %8.00        | 95,000,000                          | 800,000   | عقار 3<br>عمارة تجارية |
| %7.38         |              | متوسط معدل الرسملة السوقي           |           |                        |
| %7            |              | معدل رسملة الدخل السوقي بعد التقريب |           |                        |

الضبط النسبي  
لمعدلات الرسملة



## أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية مخصوما 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       | 2022       |                                          |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------------------------|
| س19/ريال    | 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         | %0         | %3         | %0         | %0         | %0         | %0         | %3         | %0         | %0         | %0         | %0         | %3         | %0         | %0         | %0         | %0         | %0         | معدل النمو المتوقع                       |
| 18,691,927  | 18,691,927 | 18,691,927 | 18,691,927 | 18,147,502 | 18,147,502 | 18,147,502 | 18,147,502 | 18,147,502 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,105,761 | 17,105,761 | 17,105,761 | 17,105,761 | 17,105,761 | دخل المجمع كاملا                         |
| 18,691,927  | 18,691,927 | 18,691,927 | 18,691,927 | 18,147,502 | 18,147,502 | 18,147,502 | 18,147,502 | 18,147,502 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,105,761 | 17,105,761 | 17,105,761 | 17,105,761 | 17,105,761 | الإيرادات                                |
|             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | معدل نقص الشواغر                         |
| 0           | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | قيمة نقص الشواغر                         |
| 18,691,927  | 18,691,927 | 18,691,927 | 18,691,927 | 18,147,502 | 18,147,502 | 18,147,502 | 18,147,502 | 18,147,502 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,618,934 | 17,105,761 | 17,105,761 | 17,105,761 | 17,105,761 | 17,105,761 | إجمالي الدخل الفعلي                      |
| 2,672,809   | 2,672,809  | 2,672,809  | 2,186,955  | 2,123,258  | 2,123,258  | 2,123,258  | 2,123,258  | 2,123,258  | 2,061,415  | 2,061,415  | 2,061,415  | 2,061,415  | 2,061,415  | 2,001,374  | 2,001,374  | 2,001,374  | 2,001,374  | 2,001,374  | المصروفات التشغيلية والراسمالية %11.70   |
| 16,019,118  | 16,019,118 | 16,019,118 | 16,504,972 | 16,024,244 | 16,024,244 | 16,024,244 | 16,024,244 | 16,024,244 | 15,557,519 | 15,557,519 | 15,557,519 | 15,557,519 | 15,557,519 | 15,104,387 | 15,104,387 | 15,104,387 | 15,104,387 | 15,104,387 | صافي الدخل التشغيلي<br>لتسبب (NOI)       |
| 0.1635      | 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 %10                          |
| 2,619,254   | 2,881,179  | 3,169,297  | 3,591,963  | 3,836,077  | 4,219,684  | 4,641,653  | 5,105,818  | 5,616,400  | 5,998,097  | 6,597,907  | 7,257,697  | 7,983,467  | 8,781,814  | 9,378,636  | 10,316,500 | 11,348,150 | 12,482,965 | 13,731,261 | القيمة الحالية لصفى الدخل                |
| 129,557,816 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | صافي القيمة الحالية لتسبب<br>بعد المنفعة |
| 129,600,000 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | القيمة النهائية للعقار بعد<br>التقريب    |

| معدل الخصم | التضخم | معدل الفائدة | مخاطر السوق | مخاطر العقار | معامل الخصم |
|------------|--------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|            | 3      | 2.5          | 3           | 1.5          | 10          |



النتيجة النهائية للتقييم :

## التقييم

|                           |                                                             |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------|
| اجمالي قيمة العقار        | 129,600,000 ريال سعودي                                      |
| اجمالي قيمة العقار(كتابة) | مائة وتسعة وعشرون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير |

النتيجة النهائية

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

مقيم زميل

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 العمل 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. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأنه متحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلامنا بغير ذلك خطيا.
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. 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 وربيع سنويا وشهريا بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية .
6. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
7. 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.
8. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
9. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.





**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة العدل**  
 [٢٧٧]

**كتابة العدل الأولى بالرياض**

الرقم : ٣٦٤٧١-١١٥-٣١  
 التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

**صكك**

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
 فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٣٥ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمملوكة لـ زايد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٩٩١٢٧ 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: (٧) سبعون متر  
 غرباً: قطعة رقم ١٦١٩ ورقم ١٦٢٦ بطول: (٧) سبعون متر  
 ومساحة (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط  
 والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٦١٢ / ٤ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ٤ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لا اعتماد - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

  
**محمد بن سعد بن محمد القدي**

  
**الختم الرسمي لـ وزارة العدل الأولى بالرياض**

صفحة ١ من ١  
 نموذج رقم (١٢-٢٢٠٠٠٠)

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه )  
 محلطة مطابع الحكومة - ٣١٢٥٧١  
 الرياض - ١١٥٠٠٠٠٠

هذا المستند وحدة متكاملة - وطباعة أو تكاف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند



المملكة العربية السعودية  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]



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

كتابة العدل الاولى بالرياض

صكك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :  
 فإن قطعة الارض ١٦١٧ و قطعة الارض ١٦٢٤ من الملك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٧٧ الواقع في حي التحليل الغربي بمدينة الرياض - والمطوكة ل زايد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم قرنها 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 ١ / ٢٧١٢ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاستماده ، وسلي الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلّم.



محمد بن محمد الفدي  
 كاتب العدل



## مستندات العقار



كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٢١٠٠٣٠٠٥٤٣٥

التاريخ: ١٠ / ٩ / ١٤٢٨ هـ

### صكك

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

فبان قطعة الأرض ١٦١٩ و قطعة الأرض ١٦٢٦ من البلك رقم ١٤٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي التحيل بمدينة الرياض ..

وحدودها وأطوالها كماالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر

جنوباً: شارع عرض ١٥ متر

شرقاً: قطعة رقم ١٦١٨ و ١٦٢٥

غرباً: قطعة رقم ١٦٢٠ و ١٦٢٧

ومساحتها: (٢٩١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في إثباتها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٦٤٦٦ / ٢ و جلد ١٦٦ في ٢٤ / ٨ / ١٤٢٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: زائد بن فهد بن محمد المسكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٠٤٢٢٩١٢٧٧ و قدره ٦٦٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٩ / ١٤٢٨ هـ لاعتقاده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض

فهد بن محمد الخلف







رقم: ٤٦٠٦٥٠٠٣٥٦٦  
التاريخ: ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

### صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦٢٠ و قطعة الأرض ١٦٢٧ من البلك رقم ١٥٤ من الشطوط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض -

وحدودها وأطرافها كالتالي:

|                                          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|
| شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر | بطول: (٢٠) ثلاثون متر |
| جنوباً: شارع عرض ١٥ متر                  | بطول: (٢٠) ثلاثون متر |
| شرقاً: قطعة رقم ١٦٦٩ و ١٦٢٦              | بطول: (٢٠) سبعون متر  |
| غرباً: قطعة رقم ١٦٢١ و ١٦٢٨              | بطول: (٢٠) سبعون متر  |

ومساحتها: (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في إفراجها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢ / ١٢٤١٥ هـ و جلد ١٢٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: راشد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل عدلي رقم ١٠٢٢٩١٢٢٧ / ١٠ / ١٠ / ١٤٢٨ هـ وقدره ٢١٠٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكاتب العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض

عبدالله بن عبد الرحمن المحيذي

الختم الرسمي



أمانة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء  
نوع المعاملة: صادر  
تاريخ: ١٤٢٨/٠٧/٢٠  
ملاحظات:  
رقم الموحد: ٣٨٠٠٠٩٥٢٣  
www.alriyadh.gov.sa

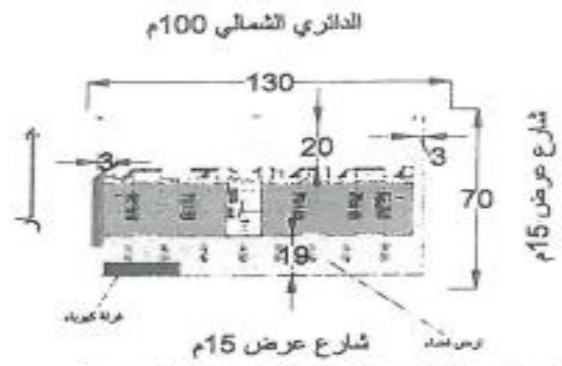


## رخصة

بناء مجمع تجاري

رقم الرخصة: ١٤٣٥/١٤٠٧٩  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥٠٠٨٠٥  
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٨٠٠٨٠٥  
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| اسم المالك:      | الذنين محمد بن محمد السكيني |
| رقم الترخيص:     | ١٠٤٧٢٩١٧٢٧                  |
| رقم الصك:        | ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦                |
| رقم القطعة:      | ١٦٢٧ و ١٦٢٠                 |
| الشارع:          |                             |
| الحي:            | حي النخيل                   |
| مساحة الأرض:     | ٢٤٠٠٤١ م <sup>٢</sup>       |
| النطاق العمراني: | محيط الأسوار                |
| مرحلة:           | ٢                           |



يجب أن يبعد الموقع عن أقرب محطة وقود مسافة لا تقل عن ٣٠ م.  
ويجب التعمد المقدم من شركة إسنا القابضة بالآلية المتعارف عليها  
المسافة الواحدة عن ١٥٠ فرد وأن تكون مساحة كل مطبخ تمثل ٤٠% من  
مساحة المساحة الداخلية لكل مطعم.

| الجهة | الحدود                 | الأبعاد | الإرتداد |
|-------|------------------------|---------|----------|
| شمال  | الدائري الشمالي 100م   | 130     | 20       |
| شرق   | شارع عرض 15م           | 70      | 3        |
| جنوب  | شارع عرض 15م           | 130     | 19       |
| غرب   | القطعة رقم 1628 و 1621 | 70      | 3        |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام |
|---------------|-------------|---------|-----------|
| كهربو         | 1           | 91٠٠٠٠٠ | مواقف     |
| ميزابن        | 1           | 129٧٠٠٠ | معارض     |
| أرضي تجاري    | 9           | 2٥9٥٠٠٠ | معارض     |
| أول تجاري     | 2           | 2٤٥٤٠٠٠ | معارض     |
| ملاحق علوية   | 2           | 122٧٠٠٠ | معارض     |
| أسوار         | 1           | ٤٠٠٠٠٠  | خدمات     |

الرخصة لإقامة مجمع تجاري ويمتد ترخيص نشاط مطاعم إلا بعد تطبيق شروط المساح وتطبيق معيار المواقف على كامل مساحات المشروع وأي ترخيص مهني آخر

يجب يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد 4\*5م إذا تجاوزت مسطحات البناء عن 2م<sup>٢</sup>٠٠٠  
يجب مراجعة الدفاع المدني ومكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه إن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ

١٤٣٨٠٠٣٠٨ ١٢:٢١:٥٠ ٩٠٠٥١٣٠



التراخيص



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 لمزاولة 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







عضوية المقيم

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 أحقية مواصلة المهنة  
ولمزيد من التفاصيل

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

## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



# AMAKEN

تقرير تقييم عقار مجمع بلازا 1 بحي الربيع مدينة الرياض

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



## محتويات التقرير

## 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 الرقمية .....13
- 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

| الملخص التنفيذي                                                                                                                   |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| شركة ميفك كابيتال                                                                                                                 | العميل (صاحب الطلب)       |
| شركة ميفك كابيتال                                                                                                                 | المستفيد (مستخدم التقرير) |
| معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الثاني لعام 2022                                                                | الغرض من التقييم          |
| القيمة العادلة                                                                                                                    | أساس القيمة               |
| الاستخدام الأعلى والافضل                                                                                                          | فرضية القيمة              |
| مجمع سكني تجاري                                                                                                                   | العقار موضوع التقييم      |
| حي الربيع - الرياض - المملكة العربية السعودية                                                                                     | عنوان العقار              |
| 9,588 م <sup>2</sup>                                                                                                              | مساحة قطعة الارض          |
| 16,195.71 م <sup>2</sup>                                                                                                          | 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             |
| 27/12/2022                                                                                                                        | تاريخ المعاينة            |
| 31/12/2022                                                                                                                        | تاريخ التقييم             |
| 31/12/2022                                                                                                                        | تاريخ اصدار التقرير       |
| 33,650,000 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 عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2022/12 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأي عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS لعام 2022 ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضوع التقييم.

### 1.0 مقدمة

#### 1.1 المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية 1210000040

#### 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 الثاني لعام 2022.

### 1,5 العقار محل التقييم

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

و.ب.



## 1,6 أساس القيمة - القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل الالتزام في معاملة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### 1,7 تاريخ التقييم

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| 27/12/2022 | تاريخ البحث والاستقصاء ( المعايينة ) |
| 31/12/2022 | تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )        |
| 31/12/2022 | تاريخ إصدار التقرير                  |

## 2,0 نطاق العمل

### 2,1 نطاق البحث والاستقصاء

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة للموقع
  - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
  - الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
  - استعراض الكروكي و المخطط الهيكلي للمدن .
  - جمع معلومات عن الأراضي.
  - التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
  - تحليل البيانات وتطبيق أسلوب الدخل طريقة الاستثمار لتحليل دخل العقار واستخراج القيمة الاستثمارية.



## 2,2 طبيعة ومصادر المعلومات

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 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 .

## 2,3 الافتراضات العامة والخاصة

- 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 مما يلي:
- لا توجد آثار بيئية خطيرة
- تم الافتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات .
- تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



## نطاق العمل

### 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 ( رسملة 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 .



## 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<br>(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                        |

## المعلومات الملكية

## 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<br>شرق 46.65921 | رابط الموقع | <a href="https://goo.gl/maps/UpVddAJWmeTs3UVP8">https://goo.gl/maps/UpVddAJWmeTs3UVP8</a> |



## مواصفات العقار

|                      |             |                         |                       |
|----------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|
| طريق الملك عبدالعزيز | شارع العقار | حسب الصك<br>( 2م9,588)  | مساحة الأرض<br>( 2م ) |
| مستوية               | طبيعة الأرض | حسب التنظيم<br>( 2م - ) |                       |
| 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<br>(م) | اسم الشارع           | نوع الشارع | عرض الشارع<br>(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

### الخدمات والمرافق

|                  |                         |               |
|------------------|-------------------------|---------------|
| 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    |
| ✓                | ✓                       | ✓             |





## حدود العقار



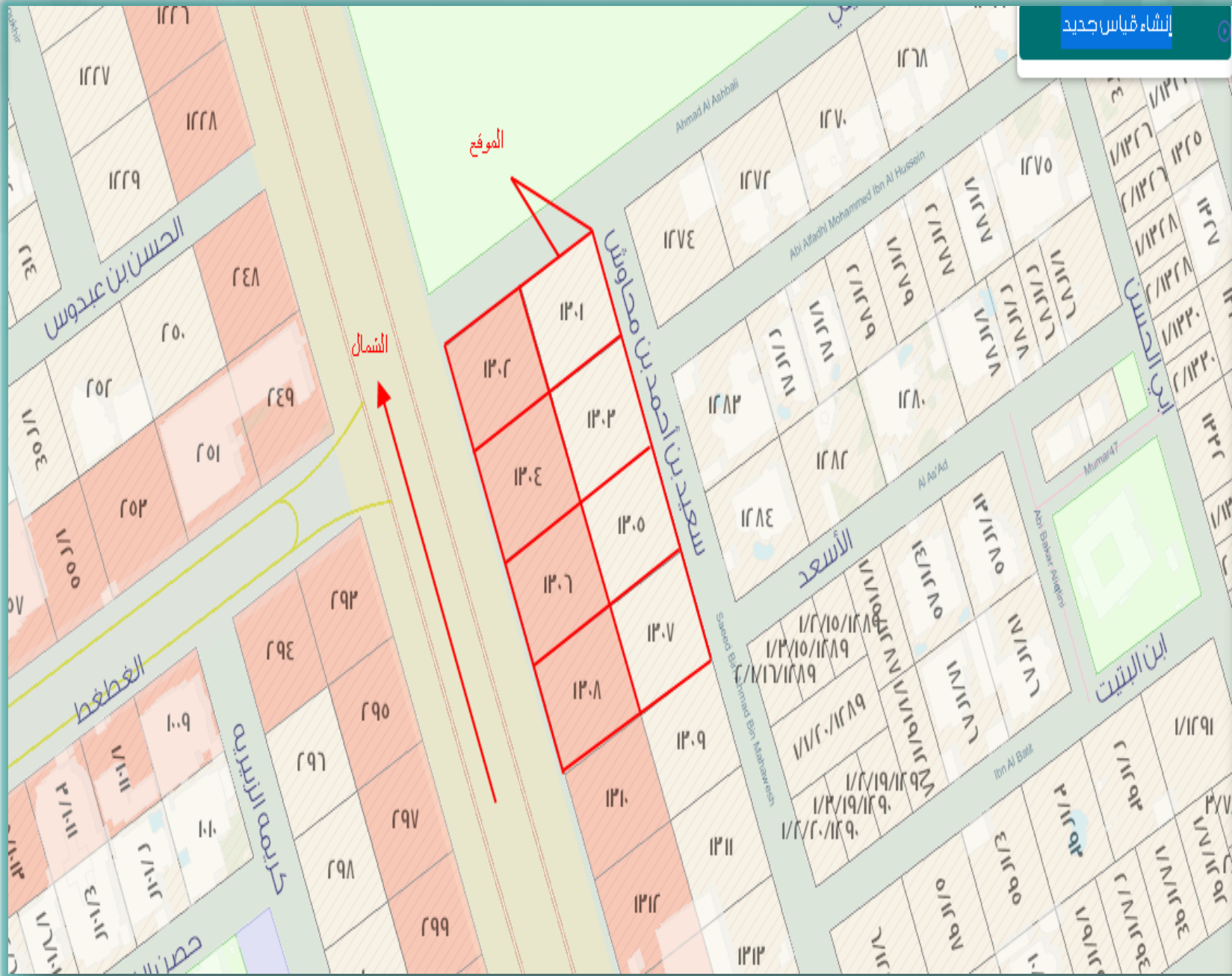
### نبذة عن المنطقة :

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 ابي بكر الصديق كما يحد منطقة العقار من الغرب طريق الثمامة





إنشاء قياس جديد



الخريطة الرقمية

صورة من الخريطة الرقمية



# MARKET

صور توضح العقار :

صور العقار







## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

| مجمع بلازا 1                                        |                  |                           | اسم المبنى     |
|-----------------------------------------------------|------------------|---------------------------|----------------|
| مركزي                                               | نوع التكييف      | 16,195.71 م <sup>2</sup>  | 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 :

## العوامل المؤثرة

| ملاحظات                                                                                                     | محددات التأثير    | عصر 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 |                               |                   |
|                                                                                                             | السفلتة و الرصف   |                               |                   |
| تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم) | الخدمات الحكومية  |                               | المرافق العامة    |
|                                                                                                             | المراكز التجارية  |                               |                   |
|                                                                                                             | الحدائق والملاعب  |                               |                   |
|                                                                                                             | المدارس           |                               |                   |
|                                                                                                             | المساجد           |                               |                   |
| كما هو مصرح من امانة مدينة الرياض                                                                           | 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<br>( 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 .                                         | متوسط          | 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 ديسمبر 2022 فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة للسنوات السابقة  
المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

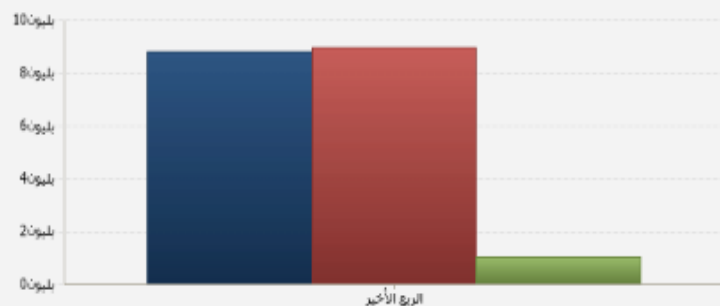
تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

| تقديرات |       |       | توقعات |       |        | معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية<br>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                                              |

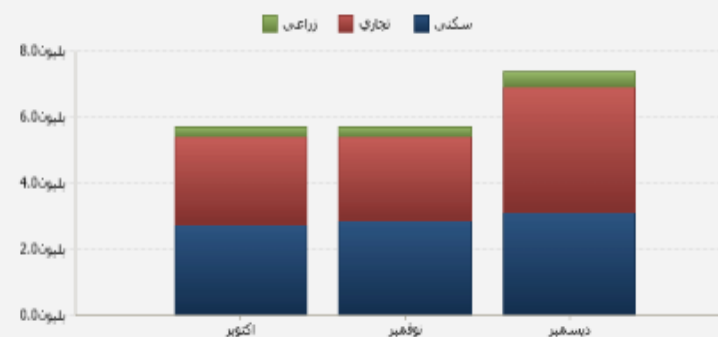
اختر المنطقة | منطقة الرياض | اختر المدينة | الرياض

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

قيمة الصفقات اجمالا خلال الربع



قيمة الصفقات شهريا



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

| نوع العقار       | السكني | التجاري | الزراعي | الكل  |
|------------------|--------|---------|---------|-------|
| عدد الصفقات      | 3,082  | 5,898   | 8,125   | 8,125 |
| مساحة الأرض      | 968    | 5,401   | 6,389   | 6,389 |
| مساحة قطعة الأرض | 82     | 388     | 1,615   | 1,615 |
| بيت              | 2      | 57      | 59      | 59    |
| فلا              | 8      | 16      | 24      | 24    |
| معرض/محل         | 23     | 23      | 23      | 23    |
| صناديق           | 2      | 12      | 14      | 14    |
| مرفق             | 1      | 1       | 1       | 1     |





## 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  
عامل سنوات  
الشراء

### طريقة رسملة الدخل لتقدير حق المنفعة

|            |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|
| 95%        | نسبة الاشغال                                               |
| 11,375,399 | الدخل الفعلي / ريال                                        |
| 2,500,000  | مصروفات تشغيلية ورأسمالية / ريال                           |
| 8,875,400  | صافي الدخل التشغيلي / ريال                                 |
| 7/2026     | نهاية فترة حق الانتفاع                                     |
| 25%        | معدل الرسملة                                               |
| 4          | عامل سنوات الشراء                                          |
| 35,501,600 | القيمة النهائية للعقار بطريقة الاستثمار (حق المنفعة)/ ريال |
| 35,500,000 | القيمة النهائية للعقار بعد التقريب/ ريال                   |



## التقييم بطريقة التدفقات النقدية

التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة 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.

## طريقة التدفقات النقدية المخصومة

| 2026                 | 2025                  | 2024                  | 2023                  | 2022               | متوسط السعر  | عدد الوحدات | قائمة الدخل والمصروفات                 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|--------------|-------------|----------------------------------------|
| السنة الخامسة / ريال | السنة الرابعة/ الريال | السنة الثالثة/ الريال | السنة الثانية/ الريال | السنة الأولى/ ريال |              |             |                                        |
| %0                   | %0                    | %0                    | %0                    | %0                 |              |             | معدل النمو المتوقع                     |
| 6,610,947            | 6,610,947             | 6,610,947             | 6,610,947             | 6,610,947          | 134,917.28   | 49          | دخل الوحدات السكنية                    |
| 5,363,157            | 5,363,157             | 5,363,157             | 5,363,157             | 5,363,157          | 536,315.70   | 10          | دخل الوحدات التجارية                   |
| <b>11,974,104</b>    | <b>11,974,104</b>     | <b>11,974,104</b>     | <b>11,974,104</b>     | <b>11,974,104</b>  |              |             | الإيرادات                              |
| %5                   | %5                    | %5                    | %5                    | %5                 |              |             | معدل نقص الشواغر                       |
| 598,705              | 598,705               | 598,705               | 598,705               | 598,705            |              |             | قيمة نقص الشواغر                       |
| <b>11,375,399</b>    | <b>11,375,399</b>     | <b>11,375,399</b>     | <b>11,375,399</b>     | <b>11,375,399</b>  |              |             | إجمالي الدخل الفطري                    |
| 2,499,971            | 2,499,971             | 2,499,971             | 2,499,971             | 2,499,971          |              |             | المصروفات التشغيلية والرأسمالية %21.98 |
| <b>8,875,427</b>     | <b>8,875,427</b>      | <b>8,875,427</b>      | <b>8,875,427</b>      | <b>8,875,427</b>   |              |             | صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)       |
|                      |                       |                       |                       |                    |              |             | القيمة الاستردادية للمبنى              |
| 0.6209               | 0.6830                | 0.7513                | 0.8264                | 0.9091             |              |             | معامل الخصم %10                        |
| <b>5,510,942</b>     | <b>6,062,036</b>      | <b>6,668,240</b>      | <b>7,335,064</b>      | <b>8,068,570</b>   |              |             | القيمة الحالية لصافي الدخل             |
| <b>33,644,852</b>    |                       |                       |                       |                    |              |             | صافي القيمة الحالية للمبنى             |
|                      |                       | <b>33,650,000</b>     |                       |                    |              |             | القيمة النهائية للعقار بعد التقريب     |
|                      |                       | معامل الخصم           | مخاطر العقار          | مخاطر السوق        | معدل الفائدة | التضخم      | معدل الخصم                             |
|                      |                       | 10                    | 2                     | 2.5                | 2.5          | 3           |                                        |

**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

النتيجة النهائية

## التقييم

|                           |                                                                |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------|
| اجمالي قيمة العقار        | 33,650,000 ريال سعودي                                          |
| اجمالي قيمة العقار(كتابة) | ثلاثة وثلاثون مليوناً وستمائة وخمسون 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.

مقيم زميل

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. تم اعتماد الدخل الفعلي حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنويا ونصف سنويا وربيع سنويا وشهريا بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل للعقار محل التقييم المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية .
6. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
7. 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.
8. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
9. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

الرقم: ٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١

التاريخ: ١٩٤٢ / ٤ / ١٩٤٢ هـ

بسم الله الرحمن الرحيم



كاتب العدل الاولي بالرياض

صك

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

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

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

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

شرقاً: شارع عرض ٢٢ 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 افرأغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٢١ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠ بضمن وقدره ٩٠٠٠٠ وتسعون ألف ريال

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



أمانة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء

رقم الصادر: ١٩٧٥  
التاريخ: ١٤٣٩-٠٢-١٨  
المرفقات: فوري  
الرقم الموحد: ١٤٣٤/٢٣٧٨.٢  
www.alriyadh.gov.sa

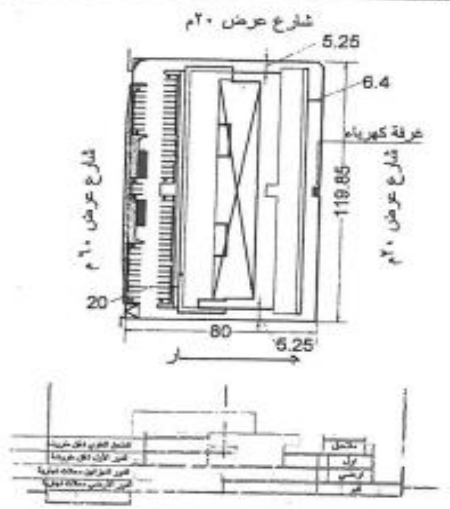
رقم الرخصة: ١٤٣٤/١٣٤٩٥  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٤-٠٩-٢٧  
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٧-٠٩-٢٧  
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء



**رخصة** بناء صارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)

|                                |                           |                     |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------|
| رقم الإليكتروني: ١١٠٣٠٣١٤٠     | تاريخه: ١١٠٣٠٣١٤٠         | مصدره:              |
| رقم الصك: ٧١٠١٤٠٢٢٤٠١          | تاريخه: ١٤٣٣-٠٤-١٩        |                     |
| رقم القطعة: ١٣٠٨/١٣٠٢          | رقم المخطط التنظيمي: ٢٩١٧ |                     |
| الشوارع: طريق الملك عبد العزيز | رقم العقار:               |                     |
| الحي: حي الربيع                | نوع البناء:               |                     |
| مساحة الأرض: ٢م ٩٥٧٩           | النطاق العمراني: مرحلة ١  | محيط الأسوار: م / ط |

١٤٣٩-٠٢-١٨ ١١:٢٤:٥٧ ٩٠٠٣٣٣١



| الجهة | الحدود         | الأبعاد | الإرتداد |
|-------|----------------|---------|----------|
| شمال  | شارع ٢٠ م      | ٧٤      | ٥,٢٥     |
| شرق   | شارع ٢٠ م      | ١١٦,٨٥  | ١,٤      |
| جنوب  | في ١٢٠٩ و ١٢١٠ | ٨٠      | ٥,٢٥     |
| غرب   | شارع ٢٠ م      | ١١٦,٨٥  | ٢,٠      |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام  |
|---------------|-------------|---------|------------|
| قبو           | ٠           | ٢١٢٠,٩٠ | مواقف      |
| ميزانين       | ٠           | ٢٠٢٩,٠٨ | تجاري      |
| دور أرضي      | ١١          | ١٥٨٤,٥٠ | شقق مفروشة |
| أرضي تجاري    | ١١          | ٤٢٣٧,٠٠ | تجاري      |
| دور أول       | ٣٠          | ٤٢٤٤,١٠ | شقق مفروشة |
| ملاحق علوية   | ١٠          | ١٩٨٠,١٢ | شقق مفروشة |
| أسوار         | ١           | ٢٢٩,٨٥  | خدمات      |

لا يمكن لأي جهة الإلتزام به من تعديل المخطط من رخصة البناء وإن تعديلت المخططات المرفقة بهذه الرخصة فالتزام العمل الحراري المتضمن عليه وعلى كود البناء السعودي وذلك بصحة التصميم والتكثيف الخاصة والقانونية رقم ٤٤٨٤٤٤ شارع الرياض ١٤٣١-٠١-١٧ هـ.  
على أن تكون غرفة كهرباء بأبعاد ٤م \* ٥م لا تقل عن مساحات البناء عن ٢م ١٠٠٠

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



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاوله 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 لمزاولة 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







عضوية المقيم

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

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 احقية مزاوله المهنة  
وللمزيد من التفاصيل





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

## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

# AMAKEN

تقرير تقييم عقار مبنى إداري بحي الحمراء - جدة

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري





## محتويات التقرير

### محتويات التقرير

#### 1. مقدمة التقرير

|                              |    |                                   |    |
|------------------------------|----|-----------------------------------|----|
| العوامل المؤثرة على العقار   | 17 | المصطلحات التعريفية               | 3  |
| المؤشرات الاقتصادية          | 19 | المخلص التنفيذي                   | 4  |
| التقديرات العامة             | 20 | المقدمة                           | 5  |
| قيمة الصفقات                 | 21 | نطاق العمل                        | 6  |
| مخاطر العقار                 | 22 | الموقع                            | 9  |
| الضبط النسبي لمعدلات الرسملة | 23 | معلومات الملكية                   | 10 |
| حساب طريقة الرسملة           | 24 | مواصفات العقار                    | 11 |
| النتيجة النهائية             | 25 | الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار | 12 |
| مستندات العقار               | 26 | صور توضح حدود العقار              | 13 |
| التراخيص                     | 28 | المخطط الرقمي                     | 14 |
| عضوية المقيم                 | 29 | صور العقار                        | 15 |
| الشروط والاحكام              | 30 | بيانات العقار                     | 16 |



## الملخص التنفيذي

| الملخص التنفيذي                                                    |                          |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| شركة ميفك كابيتال                                                  | العميل (صاحب الطلب)      |
| شركة ميفك كابيتال                                                  | المستفيد(مستخدم التقرير) |
| معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الثاني لعام 2022 | 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 م <sup>2</sup>                                                | مساحة قطعة الارض         |
| 9,128 م <sup>2</sup>                                               | مساحة مسطحات المباني     |
| شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري                               | اسم المالك               |
| 320224010550                                                       | رقم الصك                 |
| 1440/01/16 هـ                                                      | تاريخ الصك               |
| ملكية مقيدة ( صك رهن وتملك عقار )                                  | نوع الملكية              |
| تجاري - مكثبي                                                      | استخدام الارض            |
| معايير التقييم الدولية 2022                                        | معايير التقييم           |
| أسلوب الدخل (طريقة الرسملة)                                        | أسلوب التقييم            |
| 2022/12/25                                                         | تاريخ المعاينة           |
| 2022/12/28                                                         | تاريخ التقييم            |
| 2022/12/31                                                         | تاريخ اصدار التقرير      |
| 36,100,000 ريال سعودي فقط لا غير                                   | القيمة السوقية           |



## الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مبنى تجاري مكتبي لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداد القوائم المالية المقيم / خالد عبد الكريم الجاسر  
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2022/12 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأي عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS لعام 2022 ويقر المقيم باستقلاليتته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

### 1.0 مقدمة

#### 1.1 المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية 1210000040 .

#### 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 للنصف الثاني لعام 2022.

#### 1,5 العقار محل التقييم

مبنى مكتبي بحي الحمراء في مدينة جدة.



## 1,6 أساس القيمة – القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل الالتزام في معاملة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1,7 تاريخ التقييم

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| 2022/12/25 | تاريخ البحث والاستقصاء ( المعايينة ) |
| 2022/12/28 | تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )        |
| 2022/12/31 | 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 الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
- استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
- جمع معلومات عن الأراضي.
- التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
- تحليل البيانات و تطبيق الدخل في عملية التقييم.

## 2,2 طبيعة ومصادر المعلومات

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 .

## 2,3 الافتراضات

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. نفترض ما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

العقار مرهون لبنك الرياض وبالتالي ملكيته ليست ملكية مطلقة .

تم الاستدلال على مساحة الأرض من واقع الصك .



## نطاق العمل

### 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 الرسملة .

### 2,6 القيمة العادلة

توصلنا إلى أن القيمة العادلة للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

**36,100,000 ريال سعودي**

**ستة وثلاثون مليون و مائة الف ريال سعودي فقط لا غير**

### 2,7 الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ 2022/12

### 2,8 القيود على النشر

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





## الموقع

### 3.0 الموقع 3,1 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 احياء جدة مكتمل الخدمات والمرافق .

### 3,2 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 .

### 4,0 المعلومات القانونية

#### 4.1 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 .

#### 4,2 خطة المنطقة

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

#### 4,3 الاستخدام المخصص

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



## معلومات الملكية

## معلومات الملكية

| معلومات الملكية |                                                      |                   |                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| اسم العميل      | شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي<br>(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<br>39.165528 شرق | رابط الموقع | <a href="https://goo.gl/maps/5ff8VCXmL9hcyTiM8">https://goo.gl/maps/5ff8VCXmL9hcyTiM8</a> |



## مواصفات العقار

| طريق الاندلس | شارع العقار | حسب الصك<br>(2,500 م <sup>2</sup> ) | مساحة الأرض<br>(م <sup>2</sup> ) |
|--------------|-------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| مستوية       | طبيعة الأرض | حسب التنظيم<br>(- م <sup>2</sup> )  |                                  |
| -            | 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<br>(م) | ترتيب الواجهات |
|-------|-------------------|------------------------|------------|-------------------|----------------|
| شمالي | 50م               | شارع                   | محلي       | 20م               | 2              |
| جنوبي | 50م               | يحدده الاملاك الأميرية | -          | -                 | -              |
| شرقي  | 50م               | يحدده الاملاك الأميرية | محور رئيسي | 80م               | 1              |
| غربي  | 50م               | شارع                   | محلي       | 10م               | 3              |





## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

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

## صور توضح حدود العقار



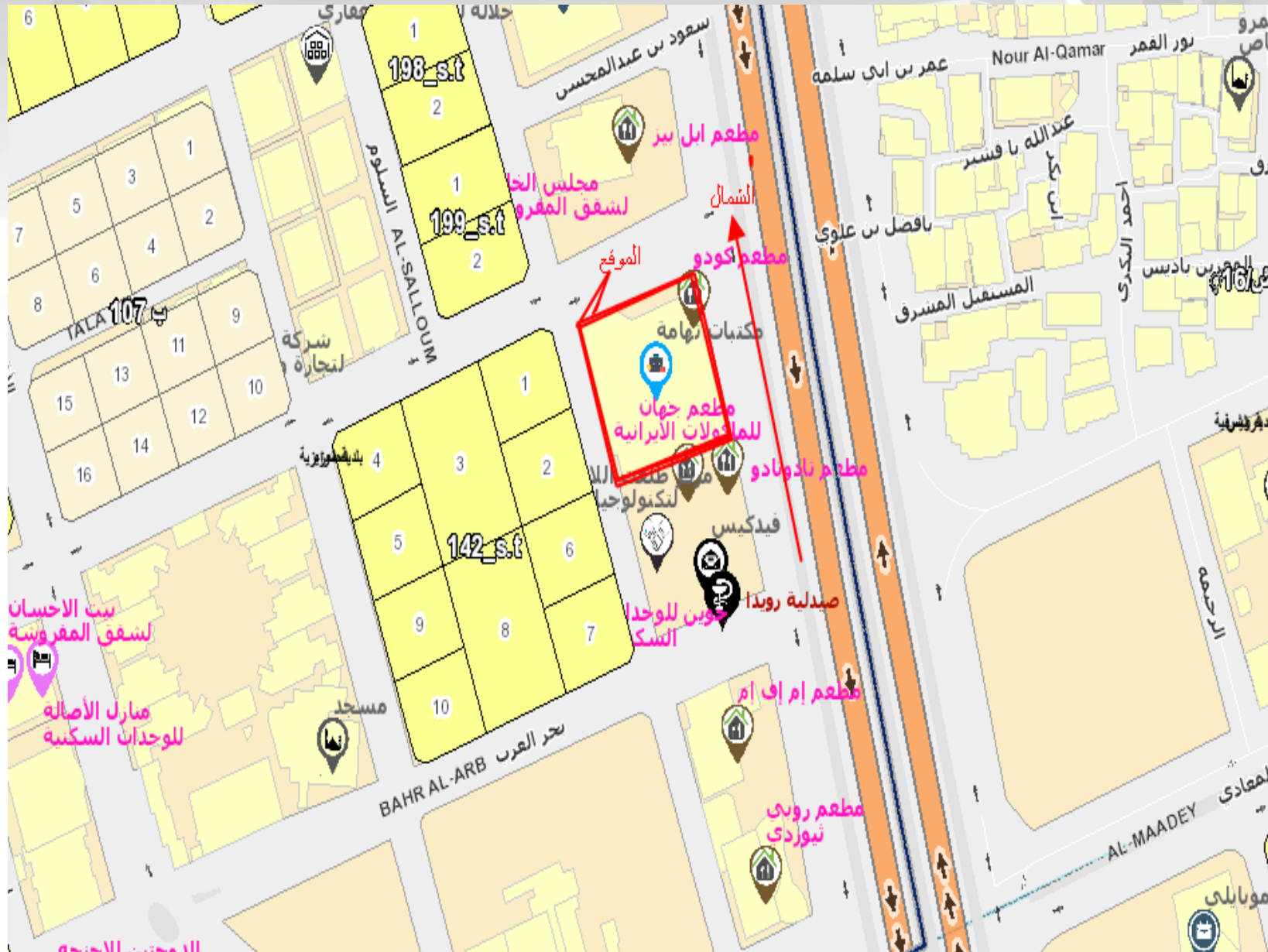
### نبذة عن المنطقة :

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.





## المخطط الرقمي



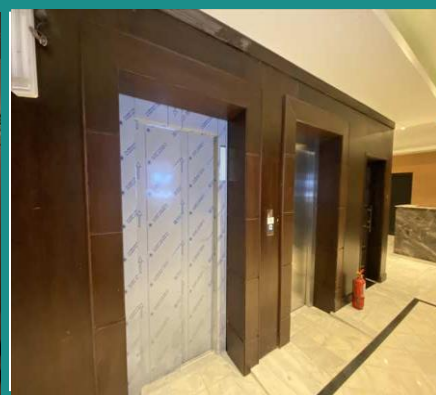
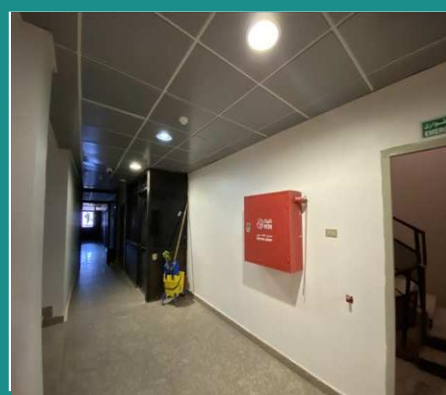
صورة المخطط الرقمي





صور توضیح العقار :

صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

| مجمع سوق شرق                                          |                  | اسم المبنى    |                |
|-------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|
| مركزي - سبلت - شباك                                   | نوع التكييف      | 2م 9,128      | مساحة المباني  |
| ممتاز                                                 | التشطيب          | 6 أدوار + قبو | عدد الأدوار    |
| -                                                     | الخدمات المتوفرة | 4             | 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 :

## العوامل المؤثرة

| 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 :

## العوامل المؤثرة

| 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                                                     | متوسط          | العرض والطلب  |
| يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة مرتفعة .                                         | متوسط          | 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 .

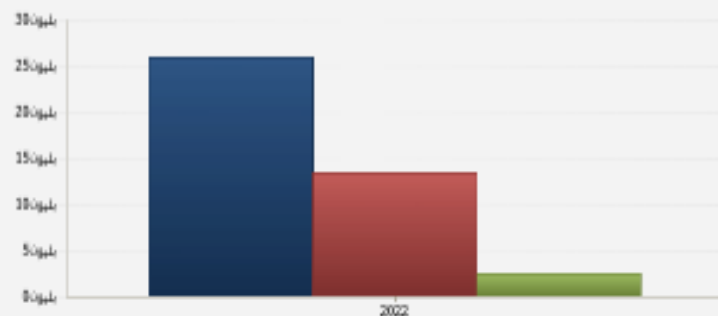
### 1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

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

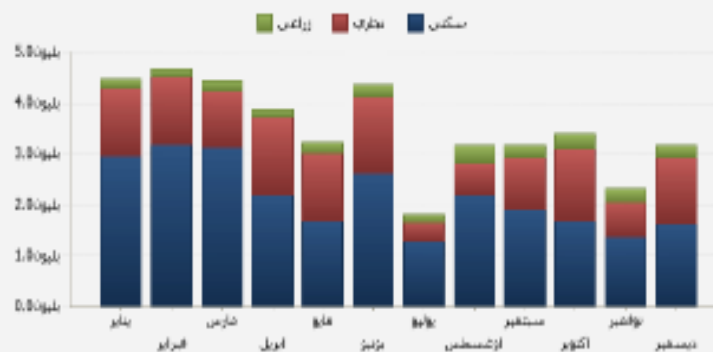
#### تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

| 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                                           |

### قيمة الصفقات اجمالاً خلال السنة



### قيمة الصفقات شهرياً



### مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



### عدد الصفقات خلال السنة حسب نوع العقار

| نوع العقار | السنة | العدد  |
|------------|-------|--------|
| سكني       | 2022  | 29,207 |
| تجاري      | 2022  | 23,092 |
| زراعي      | 2022  | 2,027  |
| سكني       | 2021  | 63     |
| تجاري      | 2021  | 21     |
| زراعي      | 2021  | 18     |
| سكني       | 2020  | 7      |
| تجاري      | 2020  | 6      |
| زراعي      | 2020  | 4      |
| سكني       | 2019  | 3      |
| تجاري      | 2019  | 3      |

## قيمة الصفقات





## الضبط النسبي لمعدلات الرسملة

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

| العرض                     | الدخل      | قيمة العقار | معدل الرسملة | الوسيط المعلن |
|---------------------------|------------|-------------|--------------|---------------|
| عقار 1<br>عمارة تجارية    | 20,000,000 | 250,000,000 | %8           | 0561653444    |
| عقار 2<br>عمارة تجارية    | 2,000,000  | 25,000,000  | %8           | 0501377184    |
| متوسط معدل الرسملة السوقي |            |             | %8           |               |

تم اعتماد الدخل الفعلي للعقار حسب إفاة 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 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 :-

1. الإيراد العام .
2. نسبة الإشغال
3. الدخل الفعلي
4. مصاريف الصيانة والتشغيل .
5. صافي الدخل .
6. نسبة العائد من رأس المال ( معدل الرسملة ) .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

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

✓الدخل المفترض : هو الإيجار السوقي الذي يستحقه العقار .

وتم تقييم العقار حسب الدخل المرسل من قبل العميل 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

|            |                                             |
|------------|---------------------------------------------|
| 5,208,886  | الإيراد العام                               |
| %65        | نسبة الاشغال                                |
| 3,385,776  | الدخل الفعلي للعقار / ريال                  |
| 500,000    | مصروفات تشغيلية 14.76% / ريال               |
| 2,885,776  | صافي الدخل للعقار / ريال                    |
| %8         | نسبة العائد السنوي على رأس المال            |
| 36,072,200 | تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل / ريال |
| 36,100,000 | التقدير النهائي للعقار بعد التقريب / ريال   |



## النتيجة النهائية للتقييم :

| التقييم                   |                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------|
| اجمالي قيمة العقار        | 36,100,000 ريال سعودي                              |
| اجمالي قيمة العقار(كتابة) | ستة وثلاثون مليون و مائة الف ريال سعودي فقط لا غير |

## النتيجة النهائية

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.



مقيم زميل

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة-  
1210000040





صك رهن وتملك عقار

انصت لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد  
 فان قطعة الارض رقم ٤ الواقع في حي الحمراء بمدينة جدة  
 وحدودها واحداثها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ يتصلها عن مائة الشيخ محمد الطويل بطول: (٥٠) خمسون متر  
 جنوباً: بحد الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر  
 شرقاً: بحد الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر  
 غرباً: شارع عرض ١٠ يفصلها عن الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر

ومساحتها: (٦٥٠٠) أمتار و خمسمائة متر مربعاً كما ان قيمته الرابعة وماعليه من بند ومرکز تجاري ومسكن ودورارض  
 وسنة اصداره متكرر

الضوطة ل: ترسطة امار الذوير والاستثمار العقاري بموجب مرسن تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٠ وتنتهي في ١٦ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ  
 بالصك الصادر من حقه الا رقم ٩٢٠٢٢٨٠١٤٤٥٥ في ١٧ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ قبل تد رهنها وما اقيم أو سقار عليها عن بناء اسراع  
 ل ملك الاراض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠١٠١٠٥٦ وتنتهي في ٣٠ / ١٥ / ١٤٤٣ هـ مساحتها اوحاشه ب٤ نسبه عتس مزبون وثلاثمائة  
 واثنان عشر لاف واثنان وثلاثون ريال

وفي حاشه عتس السداد غلمرتهن برح الحكر بالقيمة التي تنتهي عندها الرضوان، واستيفاء مائة دمة الراضن من مبلغ وما تقصر برجع  
 فيه عنده بعد استصدار اماره برحاً  
 وعنه جرى التمسدين تحريراً في ١٦ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ  
 وسأل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسائر

كتابة العدل  
 خالد بن حسن بن عبدالله الزهراني

وزارة العدل  
 كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة  
 كاتب العدل مكعب: رقم ١٣٩١

هذا النموذج وحده متعاملة ، وشيخ أو كلف مسجلة منه ، وفي أي عدم صلاحية النموذج  
 ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الأول ويمنع تغليفه )  
 مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١١٤



# مستندات العقار

## البلدية الأردنية (المعمارية)

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة مدينة جدة

### تقرير تصريح البناء وإيجانه

تقرير تصاريح البناء رقم ٦٧٩ لسنة ١٤١٧/٧/١٤

لقد قامت الإدارة المالية ببلدية جدة بحساب قيمة الرسوم المتحققة للتصريح بالبناء / ...  
ان بلدية جدة تصرح للبناء ...  
على الأرض المملوكة له بموجب الصك رقم ...  
مع العلم بأن الأرض تقع بالمنطقة ...  
تاريخ ١٤١٧ / ٧ / ١٤ هـ وتنتهى بتاريخ ١٤١٥ / ٧ / ١٥ هـ .

#### شروط السلامة

- 1 - على المقاول التنفيذ والمالك التمشي مع اصول السلامة في جميع مراحل انشاء المبني ووضع حواجز الحفر المراد اقامتها وكذلك وضع شسوء احذر اثناء الليل لضمان سلامة المارة والعمال وتأمين الطريق للسيارات مع عدم افلاق الطريق اثناء البناء . والمالك والمقاول مسؤولين عن سلامة مباني الجوار اثناء التنفيذ والحفر ومسؤولين عن اي ضرر يلحق بالجار وعن اي تلف يلحق بكابلات الهاتف والكهرباء او مواسير المياه والجاري والغاز وخلافه وعليهم الاتصال بالجهات المعنية مباشرة .
- 2 - يجب انشاء وصيف بطول ... متر وعرض ... متر من الجهات ...
- 3 - على المقاول التنفيذ والمالك البناء في داخل حدود الكروكي المعتمد من مكتب تخطيط المدن وكذلك التمشي في البناء على الخرائط المعتمدة من البلدية .
- 4 - يجب ازالة المخلفات والحفر والبناء بعد الانتهاء من عملية البناء ووضع صناديق يريده في مدخل المبني بموجب النظام .
- 5 - ماسورة السلامة بقطر ٢٥ بوصة على العمارة اكثر من اربعة ادوار ويفتح لها فتحة في كل دور .
- تم استيفاء الرسوم المقررة بموجب مبلغ ... فقط ... ريال تأمين نظافة .
- تم استيفاء الرسوم المقررة بموجبه مع مبلغ ... فقط ... ريال تأمين ارضفة

يعتبر هذا الكويون تصريح بالبناء ساري المفعول من تاريخه وعلى المالك وضع هذا التصريح مع الكروكي الساسي في مكان بارز وعليه مراجعة البلدية في نهاية كل عام .  
تهدات المالك : اعمد انا المالك باني :

- 1 - انفذ التصريح المعطى لي حسب التعليمات الواردة به وان اتمشى بخطوط التنظيم والارتفاع المسموح لي به .
- 2 - واذا خالفت ما جاء به فان البلدية الحق ان تهدم في اي وقت ما زاد عن التصريح وليس لي اي حق في المطالبة بأي تعويض وان يطبق على الانظمة والتعليمات من الجهات المسؤولة .
- 3 - اقوم بعمل موقف للسيارات حسب النظام .

#### التزامات المهندس

انا المهندس ... المشراف على تنفيذ المنشآت المذكورة اعلاه . اني التزم بالاتي :

- 1 - اخطر البلدية باليوم الذي ابدأ فيه العمل بوضع الخنزير .
- 2 - التزم بالتنفيذ التنظيمي كما افتره البلدية واكون مسؤولا عن تنفيذ كل تعديل فيه .
- 3 - اذا حدث اي تغيير او تعديل في المخططات سوف اقوم باخطار البلدية بخطاب رسمي يسلم للبلدية واخذ الموافقة على ذلك قبل البدء في التنفيذ .
- 4 - اذا حدث بسبب ما وتركت الاشراف على التنفيذ لسوف اوكل الاشراف الى مهندس آخر معتمد حتى اعود الى الاشراف واخطر البلدية بذلك .
- 5 - اذا حدث اي خلاف بيني وبين المالك في اي تفاصيل في المخططات او غير ذلك اقوم بلاغ البلدية المعنية خطيا حتى اخلي مسؤوليتي وعلى ذلك اوقع .
- 6 - في حالة عدم تنفيذ اي من هذه الاشرافات سوف يسحب الترخيص الذي يخول لي باقامة هذا المشروع واقوم بارجاع الامتياز الى المالك نظير الاشراف .

توقيع المهندس



توقيع المالك

رقم وتاريخ الايصالات : ١ - تأمين النظافة ٦٩٨٣١ سنة ١٤١٧/٧/١٤ - ٢ - رسوم ٥٦٧٤٤٧ سنة ١٤١٧/٧/١٤

|           |                  |                                    |                                    |
|-----------|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| رقم: ٥٢٨١ | تاريخ: ١٤١٧/٧/١٤ | مدير التراخيص: م. خير محمد با ناصح | رئيس البلدية: م. صالح محمد بن محمد |
|-----------|------------------|------------------------------------|------------------------------------|





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 (74/3ق/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة







عضوية المقيم

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

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 احقية مزاولة المهنة  
ولمزيد من التفاصيل

### 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. تم اعتماد الدخل الفعلي للعقار حسب إفادتنا من شركة ميفك ولم يتم الاستناد الكلي 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 للعقار محل التقييم المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية حسب القوائم المالية للصندوق .
6. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
7. 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.
8. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
9. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

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

## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر  
Khalid Abdulkarem Al JASER  
Chief Executive Officer  
Tel : +966 11 491 0345 Ext:111  
Fax: +966 11 445 0703  
Mobile : +966 55 555 1514  
Email k.aljasir@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



# AMAKEN

تقرير تقييم عقار فندق درنف كُدي بمكة المكرمة

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



## محتويات التقرير

### 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
- 2.1 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

| الملخص التنفيذي                                                    |                           |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| شركة ميفك كابيتال                                                  | العميل (صاحب الطلب)       |
| شركة ميفك كابيتال                                                  | المستفيد (مستخدم التقرير) |
| معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الثاني لعام 2022 | الغرض من التقييم          |
| القيمة العادلة                                                     | أساس القيمة               |
| الاستخدام الأعلى والأفضل                                           | فرضية القيمة              |
| فندق                                                               | العقار موضوع التقييم      |
| بحي مخطط البدر بكدي - مكة - المملكة العربية السعودية               | عنوان العقار              |
| 2م 750                                                             | مساحة قطعة الارض          |
| 2م 6,262.78                                                        | 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             |
| 24/12/2022                                                         | تاريخ المعاينة            |
| 26/12/2022                                                         | تاريخ التقييم             |
| 31/12/2022                                                         | تاريخ اصدار التقرير       |
| 62,000,000 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  
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2022/12 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 المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

### 1.0 مقدمة

#### 1.1 المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية 1210000040

#### 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 الثاني لعام 2022.

### 1,5 العقار محل التقييم

فندق سكني بمخطط البدر بكدي في مدينة مكة المكرمة.

عبد



## نطاق العمل

### 1,6 أساس القيمة القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل الالتزام في معاملة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### 1,7 تاريخ التقييم

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| 24/12/2022 | تاريخ البحث والاستقصاء ( المعايينة ) |
| 26/12/2022 | تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )        |
| 31/12/2022 | 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

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 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 .

## 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 .





## نطاق العمل

### 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 بتاريخ 12/2022

### 2,7 القيود على النشر

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





## الموقع

### 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

| معلومات الملكية |                                                      |                   |                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| اسم العميل      | شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي<br>(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<br>39.824224 شرق | رابط الموقع | <a href="https://goo.gl/maps/8Yjxpmbevxddcda68">https://goo.gl/maps/8Yjxpmbevxddcda68</a> |





## مواصفات العقار

|                |             |                          |                        |
|----------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| الدائري الثالث | شارع العقار | حسب الصك<br>( 750 م 2 )  | مساحة الأرض<br>( 2 م ) |
| مستوية         | طبيعة الأرض | حسب التنظيم<br>( - م 2 ) |                        |
| 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

### الخدمات والمرافق

| 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

| اسم المبنى     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | فندق كدي بمكة المكرمة |                     |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| مساحة المباني  | 2م 6,262.78                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | نوع التكييف           | مركزي - سبليت - شبك |
| عدد الأدوار    | 8 أدوار + قبو                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | التشطيب               | ممتاز               |
| عمر المبنى/سنة | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | الخدمات المتوفرة      | -                   |
| عدد المباني    | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | مصاعد                 | 3                   |
| ملاحظات        | <p>العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق يتكون من قبو + دور أرضي + 3 ميازين + دور اول + دور ثاني + دور ثالث + دور رابع + دور خامس + سادس + الدور السابع + ملحق علوي البدروم عباره ٦ مكاتب ومستودعات ونادي اطفال وصاله 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</p> <p>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> |                       |                     |





## مكونات العقار

| فندق درنفا 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 درنفا 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       |



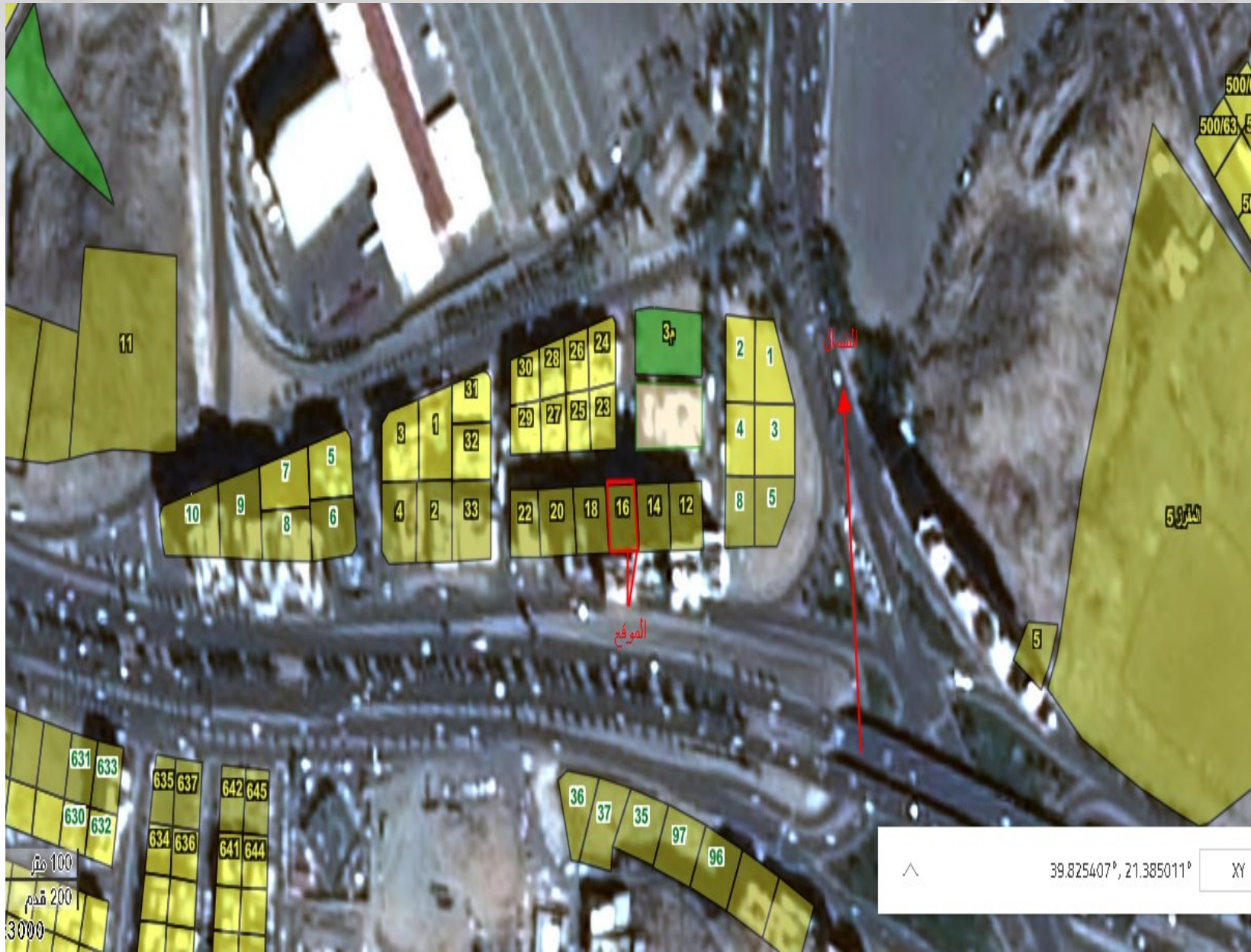
### نبذة عن المنطقة :

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





## المخطط الرقمي



صورة المخطط الرقمي





# MARKEN

صور توضیح العقار :

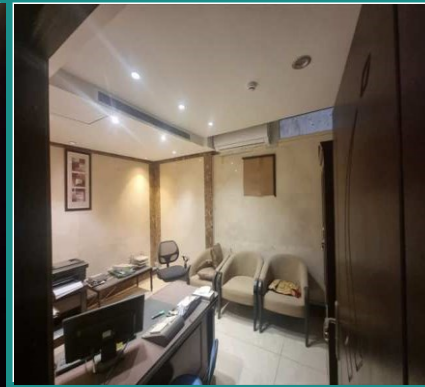
صور العقار







صور العقار





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

## العوامل المؤثرة

| 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           |                               |                   |
| كما هو مصرح من امانة مدينة مكة المكرمة                                                                      | متغير             | عدد الأدوار                   | أنظمة البناء      |



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

## العوامل المؤثرة

| 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                                                     | متوسط          | العرض والطلب  |
| يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة مرتفعة .                                         | متوسط          | 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 .

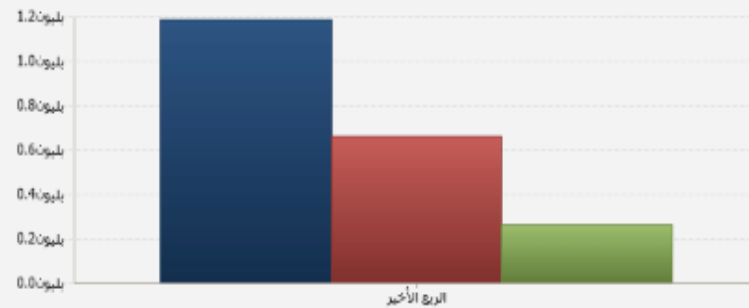
### 1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

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

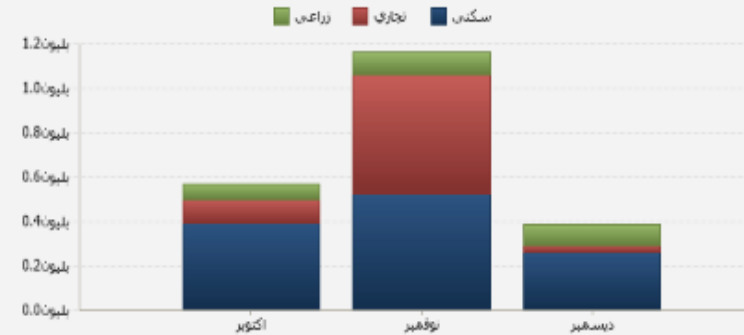
#### تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

| تقديرات |       |       |       |       |        | معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية<br>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                                              |

قيمة الصفقات اجمالا خلال الربع



قيمة الصفقات شهريا



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

| نوع الصفقة | العدد |
|------------|-------|
| سكني       | 1,304 |
| تجاري      | 1,155 |
| زراعي      | 128   |
| مجموع      | 2,587 |

## قيمة الصفقات المؤشرات العقارية





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

| الوسيط المعلن | معدل الرسملة | قيمة العقار                         | الدخل      | تسلسل  |
|---------------|--------------|-------------------------------------|------------|--------|
| 966557711220  | %5.5         | 55,000,000                          | 3,000,000  | عقار 1 |
| 966590447656  | %5.00        | 200,000,000                         | 10,000,000 | عقار 2 |
| 966595999797  | %5.00        | 40,000,000                          | 2,000,000  | عقار 3 |
| %5            |              | متوسط معدل الرسملة السوقي           |            |        |
| %5            |              | معدل رسملة الدخل السوقي بعد التقريب |            |        |

الضبط النسبي  
لمعدلات الرسملة

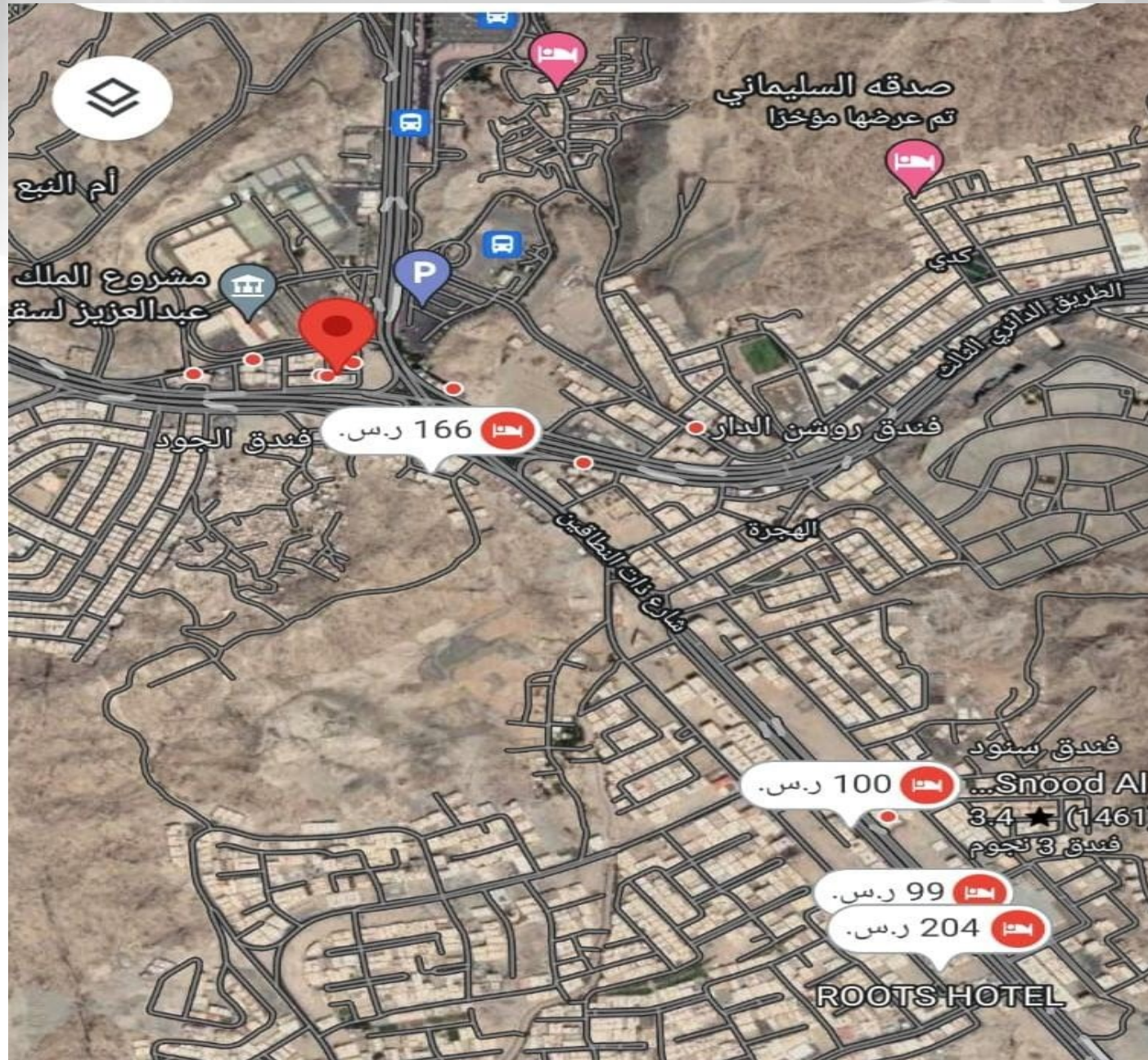


إيجارات الغرف : الاستخلاص من السوق  
المصدر : عروض السوق العقاري - مواقع حجز الفنادق اون لاين

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

الضبط النسبي  
لمتوسط إيجار  
الوحدات الفندقية





بعض المقارنات  
بالمنطقة المحيطة  
بالعقار





## طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- تم افتراض دخل العقار من واقع السوق العقارية لتأجير الوحدات الفندقية وتقدير دخل الأظعمة 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 المعتمدين 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 المخصومة حسب رأينا .
- تم تقدير معدل رسمة 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 الرسمة ويكون ذلك بجمع معدلي النمو والرسمة وهي إحدى الطرق المتعارف عليها وفقاً لمعايير التقييم الدولية .



## طريقة التدفقات النقدية المخصومة

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| معدل المصاريف ( التشغيلية والرأسمالية) | %40 |
| معدل الشواغر المتوقع                   | %60 |
| فترة التدفقات النقدية ( سنوات )        | 10  |
| معدل الخصم                             | %8  |
| معدل النمو ( كل سنة)                   | %3  |
| معدل عائد الاستثمار                    | %5  |

| الإجمالي   | 2031                       | 2030                    | 2029                      | 2028                    | 2027                      | 2026                    | 2025                      | 2024                      | 2023                      | 2022                   | البيان المالي                      |                                 |                                       |
|------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
|            | السنة العاشرة /<br>الريال  | السنة التاسعة /<br>ريال | السنة الثامنة /<br>الريال | السنة السابعة /<br>ريال | السنة السادسة /<br>الريال | السنة الخامسة /<br>ريال | السنة الرابعة /<br>الريال | السنة الثالثة /<br>الريال | السنة الثانية /<br>الريال | السنة الأولى /<br>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 إجمالي 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                          | دخل الأطعمة 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 المغطى                |                                 |                                       |
|            | 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 |                                       |
| 82,536,723 | 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)   |                                 |                                       |
| 82,536,723 | القيمة الاستردادية للمبنى  |                         |                           |                         |                           |                         |                           |                           |                           |                        |                                    |                                 |                                       |
| 0.4632     | 0.4632                     | 0.5002                  | 0.5403                    | 0.5835                  | 0.6302                    | 0.6806                  | 0.7350                    | 0.7938                    | 0.8573                    | 0.9259                 | 1                                  | %8                              | معامل الخصم                           |
| 38,230,472 | 1,911,524                  | 2,004,316               | 2,164,661                 | 2,337,834               | 2,451,321                 | 2,647,427               | 2,859,221                 | 2,998,018                 | 3,237,860                 | 3,496,889              | القيمة الحالية لـ صافي الدخل       |                                 |                                       |
| 62,000,000 | صافي القيمة الحالية للمبنى |                         |                           |                         |                           |                         |                           |                           |                           |                        |                                    |                                 |                                       |
| 62,000,000 |                            |                         |                           |                         |                           |                         |                           |                           |                           |                        | القيمة النهائية للمقار بعد التقريب |                                 |                                       |



النتيجة النهائية للتقييم :

النتيجة النهائية

| التقييم                    |                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------|
| اجمالي قيمة العقار         | 62,000,000 ريال سعودي                   |
| اجمالي قيمة العقار (كتابة) | اثنان وستون مليون ريال سعودي فقط لا غير |

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

مقيم زميل

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. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير مقصورة على العميل الذي طلب التقييم فقط والغرض الذي أُعدّ من أجله.
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 خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
5. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
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. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصوراً على العميل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
8. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
9. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة



الرقم : ٥٢٠١٠٨٠١٣٧٦٢

التاريخ : ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

### صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ١٦ من المخطط رقم ١ / ٧ / ٥٢ الواقع في حي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

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

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

ومساحتها: (٧٥٠) سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم 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 ضمانا لوفائه بـ/ مبلغ خمسة وعشرون

مليون و أربعمائة واثنان وسبعون ألف ومئتان وثلاثة وسبعون ريال

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

فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً

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

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

إضافة ادوار ومساحة

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



## مستندات العقار

|                                      |                                 |                          |                     |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|
| الإسم: فهد بن إبراهيم بن سعد العويبي | رقم البطاقة الشخصية: 1021139876 | مصدرها: الرياض           | تاريخها: 1421/02/11 |
| رقم القطعة: 00016                    | رقم الصك: 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 وماط          | الحدود                                                                       | إرتداد(م) | البروز |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| شمال / 25.00<br>25.00 | شارع 15.00 م / شارع عرض 16.00 م                                              | 3         | 0      |
| شرق / 29.99<br>30.00  | قطعة 14 / القطعة رقم 14 قضاء                                                 | 1         | 7      |
| جنوب / 25.00<br>25.00 | موقف سيارات عرض 13.00 م / موقف سيارات عرض 13.00 م يليه الطريق العائلي الثالث | 5         | 0      |
| غرب / 30.00<br>30.00  | قطعة 18 / القطعة رقم 18 قضاء                                                 | 1         | 0      |

| مكونات البناء   | الوحدة | المساحة  | الإستخدام       | عدد الأدوار |
|-----------------|--------|----------|-----------------|-------------|
| الليفرزم        | 4      | 1406.44  | ليفرزم          | 4           |
| دور تسوية       | 1      | 311.64   | إستقبال         | 1           |
| دور أرضي        | 3      | 383.9    | سكني            | 3           |
| دور العزائين    | 1      | 359.24   | إستقبال         | 1           |
| دور خدمات       | 1      | 516.83   | خدمات           | 1           |
| در أخير         | 1      | 64.63    | سكني            | 1           |
| دور مواقف       | 1      | 480      | مواقف سيارات    | 1           |
| خزانات          | 1      | 294.07   | خزانات          | 1           |
| أدوار متكررة    | 16     | 2363.4   | سكني            | 6           |
| بهت درج + مصاعد | 1      | 82.63    | بهت درج + مصاعد | 1           |
| الإجمالي        |        | 6262.780 |                 |             |

|                 |                  |                                       |
|-----------------|------------------|---------------------------------------|
| العنوان         | رقم الشارع       | الموقع                                |
| مطابق الرسم DS  | 17/152           | مخططاً بـ 60.00 ماط                   |
| نوع البناء سكني | مساحة الأرض: 780 | كثافة معالقات العنبري المطور: 32.6424 |

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

ملاحظات:  
المالك: فهد بن إبراهيم بن سعد العويبي رقم البطاقة الشخصية: 1021139876  
عبدالمحسن بن صالح بن محمد العبدالقادر رقم البطاقة الشخصية: 1037059662  
تعليمات: للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المعقود على موقع الأمانة: [www.HolyMakkah.gov.sa](http://www.HolyMakkah.gov.sa) وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بها.





## التراخيص



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 لمزاولة 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 (74/3ق/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





عضوية المقيم

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم  
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 أحقية مزاولة المهنة  
ولمزيد من التفاصيل

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

## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر  
Khalid Abdulkarem Al JASER  
Chief Executive Officer  
Tel : +966 11 491 0345 Ext:111  
Fax: +966 11 445 0703  
Mobile : +966 55 555 1514  
Email k.aljasir@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



# تقرير تقييم مجمع تجاري سوق الشرق

بمدينة الرياض بحي الجزيرة

تاريخ التقرير : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م  
تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٣ م

## بيانات وموقع العقار

- نبذة عن المقيمين .
- العميل والمستخدمين المستهدفين.
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

**نبذة عن المقيمين**  
تمتاز مجموعة اماكن بفريق خاص ذو خبرة عالية بأعمال التقييم والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة بالتقييم العقاري.

**الهدف من التقييم :**  
يبين هذا التقرير ان الغرض العام منه هو صندوق ريت.

**مصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم:**

- مؤشر وزارة العدل
- مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة
- المواقع الالكترونية
- تجار العقار
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة اماكن والتي تتحدث بشكل مستمر



## الافتراضات والافتراضات الخاصة :

1. تم الافتراض ان العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
2. تم الاستدلال على مساحة الارض حسب الصك
3. تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء

## التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على اسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة VSC 2013 تطبيق معايير التقييم الدولية

### العميل والمستخدمين المستهدفين

| اسم العميل   | صاحب التقرير | مستخدم التقرير |
|--------------|--------------|----------------|
| ميفك كابيتال | ميفك كابيتال | ميفك كابيتال   |

## معلومات الملكية

|            |              |            |                                              |
|------------|--------------|------------|----------------------------------------------|
| اسم العميل | ميفك كايبتال | اسم المالك | شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري         |
| رقم الصك   | 710104042245 | تاريخ الصك | 1440/02/23 هـ                                |
| رقم القطعة | 490          | ملاحظات    | ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك |

## معلومات العقار

|                 |                 |                |                     |
|-----------------|-----------------|----------------|---------------------|
| المدينة         | الرياض          | اسم الشارع     | طريق الدائري الشرقي |
| الحي            | الجزيرة         | نوع العقار     | مجمع تجاري          |
| إحداثيات الموقع | 24.657060° شمال | 46.791539° شرق |                     |

\* المصدر : صورة الصك

## نبذة عن العقار :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق سعد بن عبدالرحمن الأول يليه حي الروابي، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الثاني يليه حي المشاعل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع هارون الرشيد، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الشرقي يليه حي الفاروق.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق واهمها طريق الدائري الشرقي الذي يطل عليه العقار مباشرة .

## صورة جوية للعقار







صورة توضح حدود العقار

## مواصفات العقار

|                     |             |                                           |                                   |
|---------------------|-------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| طريق الدائري الشرقي | شارع العقار | حسب الصك<br>( 120,205.97 م <sup>2</sup> ) | مساحة الأرض<br>( م <sup>2</sup> ) |
| مستوية              | طبيعة الأرض | حسب التنظيم<br>( - م <sup>2</sup> )       |                                   |
| شبه منتظمة          | شكل الأرض   | غربية - جنوبية - شرقية                    | الواجهة                           |

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

| ترتيب الواجهات | عرض الشارع (م) | نوع الشارع  | اسم الشارع           | طول ضلع الأرض (م) | الجهة |
|----------------|----------------|-------------|----------------------|-------------------|-------|
| -              | -              | -           | جار                  | 66.09             | شمالي |
| 2              | 60             | تجاري رئيسي | طريق المدينة المنورة | 254.63            | جنوبي |
| 3              | 40             | محلي        | شارع رقم ١٠          | 867.54            | شرقي  |
| 1              | 100            | محور رئيسي  | طريق الدائري الشرقي  | 865.33            | غربي  |

مركزي

ممتاز

-

-

نوع التكييف

التشطيب

الخدمات المتوفرة

مصاعد

( 77,299 م٢ )

1

8

1

## بيانات العقار

مساحة المباني

عدد الأدوار

عمر المبنى

عدد المباني

ملاحظات

- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.

## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

## نظام البناء لمنطقة العقار

| الاستخدام | نسبة البناء | معامل البناء | عدد الأدوار |
|-----------|-------------|--------------|-------------|
| الاستخدام | نسبة البناء | معامل البناء | عدد الأدوار |
| تجاري     | 60 %        | 1.2          | 2           |

| المميزات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | العيوب                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>يتميز العقار بإطلالته على طريق الدائري الشرقي أحد المحاور الرئيسية الهامة وطريق المدينة المنورة أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم .</li> <li>وقوع العقار بحي الجزيرة أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض .</li> <li>تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها .</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>لا توجد أي عيوب.</li> </ul> |

## صور توضح العقار



## صور توضح العقار





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

| ملاحظات                                                                                                                                                                  | حالة الموقع | محددات التأثير      |                      | عنصر التأثير                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|-------------------------------------|
| يمكن الوصول للعقار عن طريق المدينة المنورة الذي يعتبر أحد الشوارع التجارية الرئيسية على مستوى مدينة الرياض كما يمكن الوصول له عن طريق الدائري الشرقي لإطلالته على العقار | ✓           | طريق الدائري الشرقي | سهولة الوصول         | العوامل<br>التخطيطية<br>(العمرانية) |
| تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار                                                                                                    | ✓           | الواجهات            | خصائص<br>الأرض       |                                     |
|                                                                                                                                                                          | ✓           | الشوارع             |                      |                                     |
|                                                                                                                                                                          | ✓           | شكل الأرض           |                      |                                     |
| تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية                                                                                                         | ✓           | اللوحات الإرشادية   | التجهيزات<br>البلدية |                                     |
|                                                                                                                                                                          | ✓           | الإنارة و التشجير   |                      |                                     |
|                                                                                                                                                                          | ✓           | السفلة و الرصف      |                      |                                     |
| تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)                                                              | ✓           | الخدمات الحكومية    | المرافق العامة       |                                     |
|                                                                                                                                                                          | ✓           | المراكز التجارية    |                      |                                     |
|                                                                                                                                                                          | ✓           | الحدائق والملاعب    |                      |                                     |
|                                                                                                                                                                          | ✓           | المدارس             |                      |                                     |
|                                                                                                                                                                          | ✓           | المساجد             |                      |                                     |
| كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض                                                                                                                                        | -           | ١                   | عدد الأدوار          | أنظمة البناء                        |

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

| ملاحظات                                                                                 | حالة الموقع | محددات التأثير |               | عصر التأثير                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|---------------|---------------------------------|
| تعتبر ارض العقار ( قيد التقييم ) مستوية و شبه منتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار | -           | أرض جبلية      | تضاريس الأرض  | العوامل الطبيعية<br>( 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.                                               | ✓           | متوسط          | أسعار الأراضي |                                 |

## المخاطر المتعلقة بالعقار وصناديق الاستثمار العقارية :

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي
- قرارات الدولة بالنسبة لسوق العمل مما أدت الشركات إلى التحفظ والترقب بسوق العمل
- ظروف السوق المحلية
- الوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبائعيها
- زيادة العرض وقلة الطلب والمنافسة
- ظهور منافسة سعرية في المنطقة المحيطة.
- التغيرات في توافر التمويل
- نفقات التشغيل والقوانين والأنظمة البيئية
- قوانين الأراض ي والأنظمة والسياسات المالية الحكومية الأخرى وأسعار الطاقة
- التغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات والمواقع
- مخاطر ومشاكل التشغيل
- المخاطر الناجمة عن الاعتماد على التدفقات النقدية
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث ، وغير ذلك من أحداث القضاء والقدر
- والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة المعقولة لمدير الصندوق



تم استخدام كلا من أسلوب القيمة السوقية و أسلوب التكلفة وأسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

- 1 \ Market Price
- 2 \ Cost Depreciation
- 3 \ Income Capitalization

- ١ / طريقة المشابهات
- ٢ / طريقة التكلفة
- ٣ / طريقة رسمة الدخل

## أولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

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

بعد عمليات المسح التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن أسعار الأراضي التجارية المطلة على طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد تتراوح ما بين 6,000 ريال/م<sup>2</sup> إلى 9,000 ريال/م<sup>2</sup> وذلك لمساحات ما بين 1,000 م<sup>2</sup> إلى 10,000 م<sup>2</sup>، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

| حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| 120,205.97                       | إجمالي مساحة الأرض ( م <sup>2</sup> )       |
| 4,000                            | قيمة المتر المربع ( ريال / م <sup>2</sup> ) |
| 480,823,880                      | إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات ( ريال ) |

## ثانياً / حساب تكلفة البناء :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبنى قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

### ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

#### سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م<sup>٢</sup> للأرض والمقدر بـ (4,000 ريال/م<sup>٢</sup>) وذلك من خلال التقييم بطريقة المشابهات .

#### مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المباني بحسب رخص البناء للمشروع .

#### سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م<sup>٢</sup> لإجمالي مسطحات البناء بالمرحلة الأولى والثانية بـ (1,800 ريال/م<sup>٢</sup>)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

#### تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداء من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد وجزء من المشروع قيد الانشاء، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المباني الحالية بطريقة التكلفة .

#### حساب تكلفة الإهلاك

|             |                                                |
|-------------|------------------------------------------------|
| 77,299      | إجمالي مساحة المباني ( م <sup>٢</sup> )        |
| 1,800       | سعر المتر المربع ( ريال )                      |
| 139,138,200 | إجمالي السعر قبل الإهلاك ( ريال )              |
| 8           | عمر المبنى (سنة ) تقريباً                      |
| 8           | العمر الافتراضي للمبنى ( سنة )                 |
| 20 %        | نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى                    |
| 111,310,560 | إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك ( ريال )   |
| 111,310,560 | تقدير قيمة المباني بطريقة التكلفة ( ريال )     |
| 480,823,880 | تقدير قيمة الأرض ( ريال )                      |
| 592,134,440 | القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة ( ريال ) |



## ثالثاً/ التقييم بطريقة رسمة الدخل :

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

| حساب رسمة الدخل  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| 77,299           | المساحة القابلة للتأجير                         |
| 620              | سعر المتر المربع التأجيري                       |
| 47,925,380       | اجمالي الدخل                                    |
| 4,792,538        | نسبة الصيانة والتشغيل 10%                       |
| 43,132,842       | صافي الدخل للعقار                               |
| 6.4 %            | نسبة العائد السنوي على رأس المال                |
| 673,950,656      | تقدير قيمة العقار ( ريال )                      |
| ريال 673,950,565 | <b>التقدير النهائي للعقار بطريقة رسمة الدخل</b> |

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

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

- ✓ الدخل الحالي : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
- ✓ الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .
- ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يغله في حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التقييم بالدخل المتوقع، و من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة.



## شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المثلثين المعتمدين بها.



## الرئيس التنفيذي

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر  
Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email: k.aljasir@goamaken.com

## نائب الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي  
Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext:666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

Email: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

تقرير تقييم عقار فندقين بمكة المكرمة حي ريع بخش

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن 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 نتائج التقييم..... 26
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ..... 27

### 6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... 28



## الملخص التنفيذي

| الملخص التنفيذي                                                    |                          |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| شركة ميفك كابيتال                                                  | العميل (صاحب الطلب)      |
| شركة ميفك كابيتال                                                  | المستفيد(مستخدم التقرير) |
| معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الثاني لعام 2022 | الغرض من التقييم         |
| القيمة العادلة                                                     | أساس القيمة              |
| الاستخدام الأعلى والأفضل                                           | فرضية القيمة             |
| فندق                                                               | العقار موضوع التقييم     |
| بحي ريع بخش بأجباد - مكة - المملكة العربية السعودية                | عنوان العقار             |
| 1780.96 م2                                                         | مساحة قطعة الارض         |
| 19,045.34 م2                                                       | 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            |
| 24/12/2022                                                         | تاريخ المعاينة           |
| 30/12/2022                                                         | تاريخ التقييم            |
| 31/12/2022                                                         | تاريخ اصدار التقرير      |
| 111,000,000 ريال سعودي فقط لا غير                                  | القيمة السوقية           |



**الشروط المرجعية :**

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 عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2022/12 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 المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

**1.0 مقدمة****1.1 المقيم**

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية 1210000040

**1.2 العميل**

شركة ميفك كابيتال.

**1.3 المستخدمين المستهدفين**

العميل فقط

بيان إخلاء المسؤولية " يجب الحصول علي 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 للنصف الثاني لعام 2022.

**1,5 العقار محل التقييم**

فندق درنف أجياد بحي ريع بخش في مدينة مكة المكرمة.

و.ب.



## 1,6 أساس القيمة - القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل الالتزام في معاملة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

## 1,7 تاريخ التقييم

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| 24/12/2022 | تاريخ البحث والاستقصاء ( المعايينة ) |
| 30/12/2022 | تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )        |
| 31/12/2022 | 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 الحي 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 .



## نطاق العمل

### 2,2 طبيعة ومصادر المعلومات

- 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 .

### 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 به افتراض مما يلي:
- لا توجد آثار بيئية خطيرة تؤثر على العقار
  - العقار مرهون لبنك الرياض وبالتالي ليست ملكيته ملكية مطلقة .
  - تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



# AMAKEN

## 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 الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ 2022/12

## 2,7 القيود على النشر

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

نطاق العمل





### 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 .

الموقع



## معلومات الملكية

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

## معلومات العقار

|                 |                                 |             |                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| المدينة         | مكة المكرمة                     | اسم الشارع  | -                                                                                         |
| الحي            | ربيع بخش                        | نوع العقار  | فندق                                                                                      |
| إحداثيات الموقع | شرق 21.400724<br>شمال 39.832853 | موقع العقار | <a href="https://goo.gl/maps/jSDfy89v3xzFcAFHA">https://goo.gl/maps/jSDfy89v3xzFcAFHA</a> |



## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

### معلومات الملكية

| 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

### الخدمات والمرافق

|                  |                         |               |
|------------------|-------------------------|---------------|
| 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    |
| ✓                | ✓                       | ✓             |





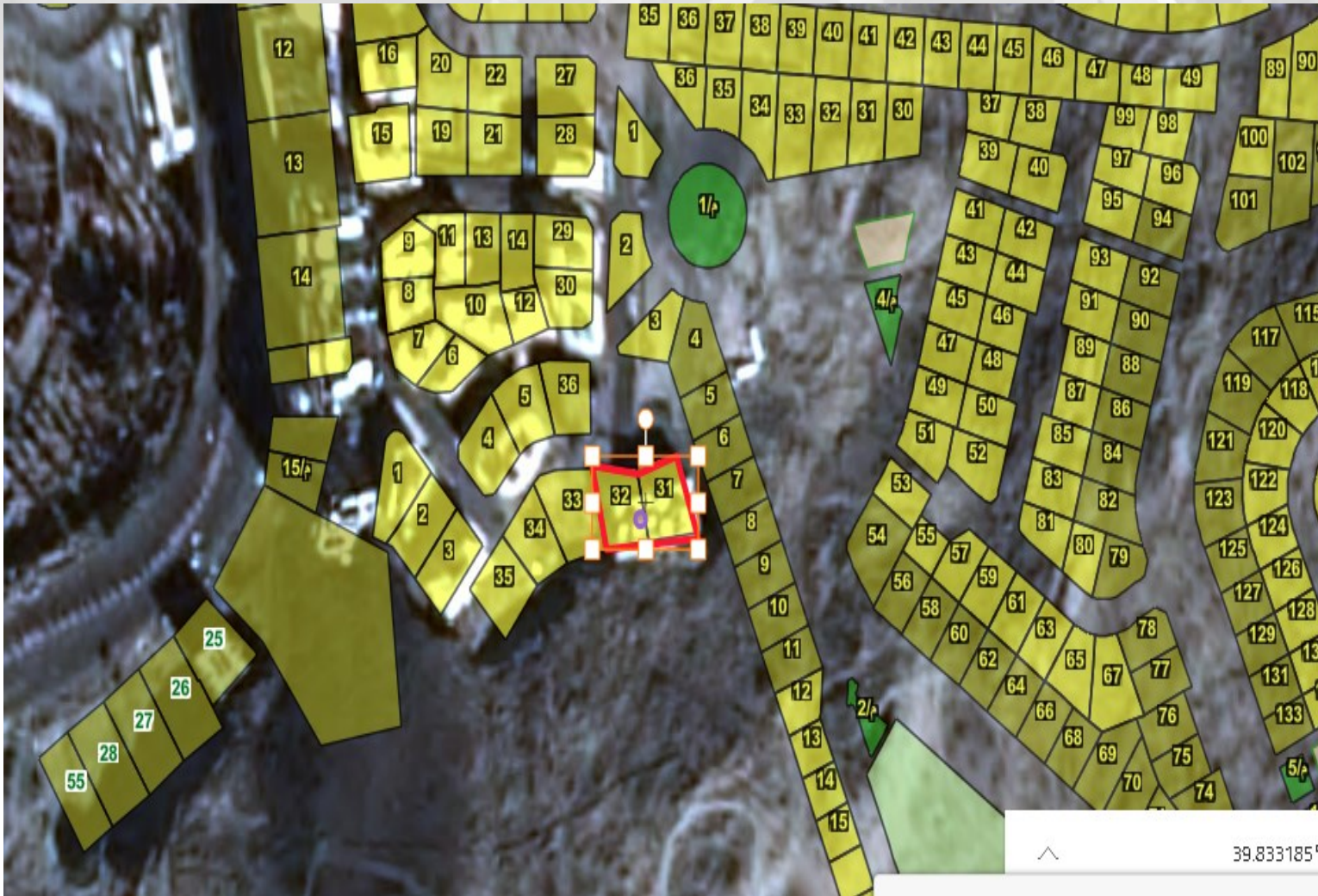
### نبذة عن المنطقة :

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





## المخطط الرقمي



صورة المخطط الرقمي





صور توضیح العقار :

صور العقار

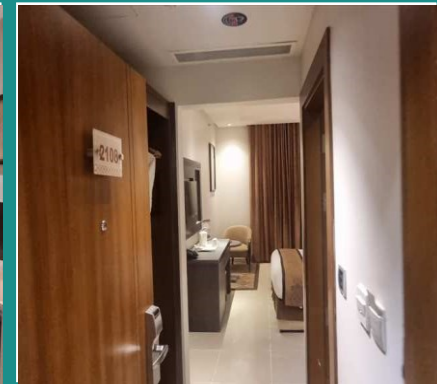
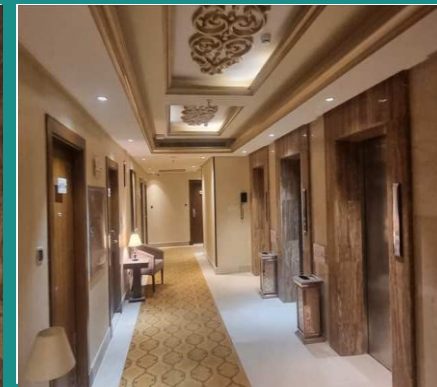






صور توضیح العقار :

صور العقار







## بيانات ومكونات العقار

## بيانات العقار

| اسم المبنى     | فندق درنف أجياد  |                          |
|----------------|------------------|--------------------------|
| مساحة المباني  | نوع التكييف      | 19,045.34 م <sup>2</sup> |
| عدد الأدوار    | التشطيب          | 6 أدوار + قبو            |
| عمر المبنى/سنة | الخدمات المتوفرة | 9                        |
| عدد المباني    | مصاعد            | 2                        |

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 و٩ غرف كل غرفة بدورة مياه  
الدور السادس ١ جناح يتكون الجناح من غرفتين و٢ دورة مياه  
و٥ 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 :

## العوامل المؤثرة

| ملاحظات                                                                                                     | محددات التأثير    | عنصر التأثير                        |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------|
| سهولة الوصول                                                                                                |                   | العوامل<br>التخطيطية<br>(العمرانية) |                      |
| الواجهات                                                                                                    | خصائص<br>الأرض    |                                     |                      |
| الشوارع                                                                                                     |                   |                                     |                      |
| شكل الأرض                                                                                                   |                   |                                     |                      |
| تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية                                            | اللوحات الإرشادية |                                     | التجهيزات<br>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 مكة المكرمة                                                                      | متغير             | عدد الأدوار                         | أنظمة البناء         |



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

## العوامل المؤثرة

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

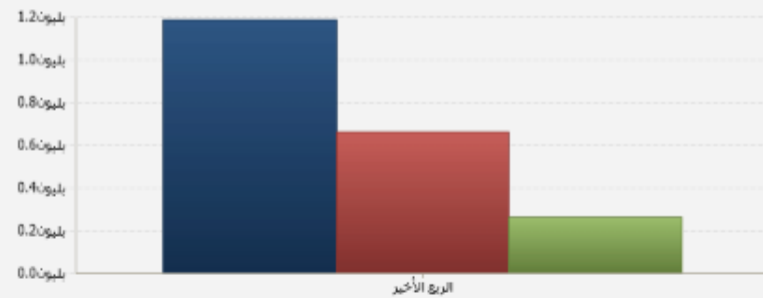
| تقديرات |       |       | توقعات |       |        | معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط |
|---------|-------|-------|--------|-------|--------|--------------------------------------------------|
| 2023    | 2022  | 2021  | 2020   | 2019  | 2018   |                                                  |
| % 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                                           |

المؤشرات  
الاقتصادية

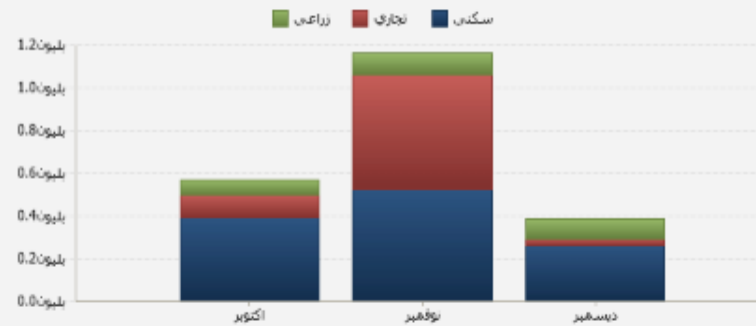
اختر المنطقة | منطقة مكة المكرمة | اختر المدينة | مكة المكرمة

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 | النسبة (%) |
|---------------|-------|------------|
| سكني          | 1,304 | 70.42      |
| تجاري         | 161   | 8.85       |
| زراعي         | 159   | 8.73       |
| مجموع الصفقات | 1,624 | 100.00     |



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

| الوسيط المعلن | معدل الرسملة                        | قيمة العقار | الدخل      | تسلسل  |
|---------------|-------------------------------------|-------------|------------|--------|
| 966557711220  | %5.5                                | 55,000,000  | 3,000,000  | عقار 1 |
| 966590447656  | %5.00                               | 200,000,000 | 10,000,000 | عقار 2 |
| 966595999797  | %5.00                               | 40,000,000  | 2,000,000  | عقار 3 |
| %5.3          | متوسط معدل الرسملة السوقي           |             |            |        |
| %5.3          | معدل رسملة الدخل السوقي بعد التقريب |             |            |        |

الضبط النسبي  
لمتوسط معدلات  
الرسملة





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

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

الضبط النسبي  
لمتوسط إيجار  
الوحدات الفندقية



## مكونات العقار

| 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 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 المعتمدين 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 50% لاستخدامها في العملية الحسابية للتدفقات النقدية المخصصة 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 مستقبلاً من واقع الإحصاءات الاقتصادية بموقع هيئة الإحصاء
- تم تقدير معدل الخصم بتصحيح معدل الرسملة وهو جمع معدلي النمو والرسملة التي هي إحدى الطرق المتعارف عليها وفقاً لمعايير التقييم الدولية .





## طريقة التدفقات النقدية المخصصة

|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| %40  | معدل المصاريف ( التشغيلية والرأسمالية |
| %60  | معدل الشواغر المتوقع                  |
| 10   | فترة التدفقات النقدية ( سنوات )       |
| %8.3 | معدل الخصم                            |
| %3   | معدل النمو ( كل سنة)                  |
| %5.3 | معدل عائد الاستثمار                   |

| الإجمالي    | 2031                      | 2030                    | 2029                      | 2028                    | 2027                      | 2026                    | 2025                      | 2024                      | 2023                      | 2022                   | البيان المالي                       |             |                                       |
|-------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
|             | السنة العاشرة /<br>الريال | السنة التاسعة /<br>ريال | السنة الثامنة /<br>الريال | السنة السابعة /<br>ريال | السنة السادسة /<br>الريال | السنة الخامسة /<br>ريال | السنة الرابعة /<br>الريال | السنة الثالثة /<br>الريال | السنة الثانية /<br>الريال | السنة الأولى /<br>ريال | متوسط الدخل                         | عدد الوحدات | قائمة الدخل والمصروفات                |
|             | %0                        | %3                      | %0                        | %0                      | %3                        | %0                      | %0                        | %3                        | %0                        | %0                     | معدل النمو المتوقع                  |             |                                       |
|             | 21,754,009                | 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             | 126,000                             | 158.00      | متوسط إجمالي دخل الغرف والأجنحة سنويا |
|             | 9,484,869                 | 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              | 54936.7                             | 158.00      | دخل الأظعمة والمشروبات                |
|             | 31,238,878                | 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             | الإيرادات                           |             |                                       |
|             | %60                       | %60                     | %60                       | %60                     | %60                       | %60                     | %60                       | %60                       | %60                       | %60                    | %60                                 |             | معدل نقص الشواغر                      |
|             | 18,743,327                | 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             | قيمة نقص الشواغر                    |             |                                       |
|             | 12,495,551                | 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             | إجمالي الدخل الفعلي                 |             |                                       |
|             | 4,998,220                 | 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              | %40.00                              |             | المصروفات التشغيلية والرأسمالية       |
| 141,459,070 | 7,497,331                 | 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              | صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)    |             |                                       |
| 141,459,070 |                           |                         |                           |                         |                           |                         |                           |                           |                           |                        | القيمة الاستردادية للمبنى           |             |                                       |
| 0.4505      | 0.4505                    | 0.4879                  | 0.5284                    | 0.5723                  | 0.6198                    | 0.6712                  | 0.7269                    | 0.7873                    | 0.8526                    | 0.9234                 | 1                                   | %8          | معامل الخصم                           |
| 63,730,340  | 3,377,708                 | 3,658,058               | 3,846,288                 | 4,165,530               | 4,511,269                 | 4,743,402               | 5,137,104                 | 5,563,484                 | 5,849,760                 | 6,335,291              | القيمة الحالية لصالى المبنى         |             |                                       |
| 110,918,233 |                           |                         |                           |                         |                           |                         |                           |                           |                           |                        | صافي القيمة الحالية للمبنى          |             |                                       |
| 111,000,000 |                           |                         |                           |                         |                           |                         |                           |                           |                           |                        | القيمة النهائية للمعيار بعد التقريب |             |                                       |



## النتيجة النهائية للتقييم :

| التقييم                   |                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------|
| اجمالي قيمة العقار        | 111,000,000 ريال سعودي                    |
| اجمالي قيمة العقار(كتابة) | مائة وأحد عشر مليون ريال سعودي فقط لا غير |

## النتيجة النهائية

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.



CR: 1010443011

A.NO. 455624

مقيم زميل

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة-  
1210000040

## 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 كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
5. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
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 ومعايير التقييم الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
8. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.





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

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

جنوباً: جبل بطول: (٢٧,٥) سبعة وعشرون متر وخمسون سنتيمتر

شرقاً: جبل بطول: (٣٧) سبعة وثلاثون متر

غربياً: القطعة رقم ٣٢ بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة وثلاثون متر وسبعة وأربعون سنتيمتر

ومساحتها: (٨٩٥,١٤) ثمانمائة وخمسة وتسعون متر مربعاً وأربعة عشر سنتيمتر مربعاً فقط

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

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

/ بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمناً 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.



||| ٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥١ |||

الرقم : ٢٢٠١١٨٠٠٨٠٥١

التاريخ : ٢٤ / ٥ / ١٤٤٠ هـ

## كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

### صك رهن وتملك عقار

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

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

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

ومساحتها : (٨٨٥,٨٢) ثمانمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و إثني و ثمانون سنتمتراً 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 ٤٢٠١١٠٠٨٧٥٥ 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 ضماناً لوفائه بـ / ٢٧,٣٨٢,٦٣٧ ريال (سبعة

وعشرون مليون ريال وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألف وستمائة وسبعة و ثلاثون 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.







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



رخصة إنشاء جديدة

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

| الإسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | رقم البطاقة الشخصية : 1012191936 | بصورتها : الطائف             | تاريخها : 1384/03/14 |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------|---------|-----------|---------|---|--------|-------|--------|-------|--------|------|--------|----------------|--------|-----|------|--------|--------|-------------|---|---|---------|------|-------|---|---|--------|------|-----------------|---|---|-------|-----------------|-------|---|---|--------|-------|----------|--|--|----------|--|--|--|
| رقم القطعة : 32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | رقم المسك : 720109000991         | تاريخه : 02/07/1434          |                      |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| رقم المسجل العقاري : 82077/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | تاريخه : 1416/05/23              | رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18 | تاريخه : 01/03/1423  |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| البلدية : بلدية المسفلة الفرعية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                  | الحس : حسب التوارية          |                      |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| الموقع : جزء إطلالي لمخطط منح ريع بحس / 174                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                              |                      |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>الحدود</th> <th>إرتداد (م)</th> <th>العرض</th> <th>المساحة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>شمال</td> <td>4.00</td> <td>0</td> <td>26.000</td> </tr> <tr> <td>شرق</td> <td>1.10</td> <td>0</td> <td>33.470</td> </tr> <tr> <td>جنوب</td> <td>1.00</td> <td>0</td> <td>25.500</td> </tr> <tr> <td>غرب</td> <td>1.10</td> <td>0</td> <td>35.960</td> </tr> </tbody> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  | الحدود                       | إرتداد (م)           | العرض           | المساحة | شمال      | 4.00    | 0 | 26.000 | شرق   | 1.10   | 0     | 33.470 | جنوب | 1.00   | 0              | 25.500 | غرب | 1.10 | 0      | 35.960 |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| الحدود                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | إرتداد (م)                       | العرض                        | المساحة              |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| شمال                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4.00                             | 0                            | 26.000               |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| شرق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1.10                             | 0                            | 33.470               |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| جنوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1.00                             | 0                            | 25.500               |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| غرب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1.10                             | 0                            | 35.960               |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>مكونات البناء</th> <th>عدد الأدوار</th> <th>الوحدة</th> <th>المساحة</th> <th>الإستخدام</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الديورم</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>71.26</td> <td>مستودع</td> </tr> <tr> <td>مدرسة</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>390.06</td> <td>سكني + استقبال</td> </tr> <tr> <td>مدرسة</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>565.96</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>أبواب مكررة</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>2612.88</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مخارج</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>236.14</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>بيت نرج + مصاحف</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>86.02</td> <td>بيت نرج + مصاحف</td> </tr> <tr> <td>حرائق</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>306.86</td> <td>حرائق</td> </tr> <tr> <td>الإجمالي</td> <td></td> <td></td> <td>4272.080</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> |                                  | مكونات البناء                | عدد الأدوار          | الوحدة          | المساحة | الإستخدام | الديورم | 1 | 1      | 71.26 | مستودع | مدرسة | 1      | 1    | 390.06 | سكني + استقبال | مدرسة  | 1   | 1    | 565.96 | سكني   | أبواب مكررة | 4 | 4 | 2612.88 | سكني | مخارج | 1 | 1 | 236.14 | سكني | بيت نرج + مصاحف | 1 | 1 | 86.02 | بيت نرج + مصاحف | حرائق | 1 | 1 | 306.86 | حرائق | الإجمالي |  |  | 4272.080 |  |  |  |
| مكونات البناء                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | عدد الأدوار                      | الوحدة                       | المساحة              | الإستخدام       |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| الديورم                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1                                | 1                            | 71.26                | مستودع          |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| مدرسة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1                                | 1                            | 390.06               | سكني + استقبال  |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| مدرسة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1                                | 1                            | 565.96               | سكني            |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| أبواب مكررة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4                                | 4                            | 2612.88              | سكني            |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| مخارج                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1                                | 1                            | 236.14               | سكني            |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| بيت نرج + مصاحف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1                                | 1                            | 86.02                | بيت نرج + مصاحف |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| حرائق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1                                | 1                            | 306.86               | حرائق           |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| الإجمالي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  |                              | 4272.080             |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| <p>المساحة : 5000<br/>مقياس الرسم : 88.83<br/>مخطط الأسوار : 885.81161<br/>نوع البناء : عملي</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |                              |                      |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| <p>كمية سبائك الحديد المطلوب تسليحها للبرجس بالطن : 26.8828<br/>تاريخ رخصة المكتب : 1404/06/05</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  |                              |                      |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| المكتب : ستر محمد بن المشاريون                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | رقم المكتب : 130                 | تاريخ رخصة المكتب :          | 1404/06/05           |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| <p>العلائق :<br/>عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية : 1012191936<br/>محمد عبدالرحمن محمد العيسى رقم البطاقة الشخصية : 1025421643<br/>فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876<br/>عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية : 1012191936</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                  |                              |                      |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| ملاحظات :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                              |                      |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |
| <p>تعليمات : تتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإجراءات الخاصة بها الرجاء الحصول والإستلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع <a href="http://www.Holymakkah.gov.sa">www.Holymakkah.gov.sa</a> وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة لم تتغير ما لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                  |                              |                      |                 |         |           |         |   |        |       |        |       |        |      |        |                |        |     |      |        |        |             |   |   |         |      |       |   |   |        |      |                 |   |   |       |                 |       |   |   |        |       |          |  |  |          |  |  |  |

مستندات العقار

|                                |                                 |                                                                    |                      |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| الإسم : فهد إبراهيم سعد العوسي | رقم البطاقة الشخصية: 1021139876 | مصدرها : الرياض                                                    | تاريخها : 1421/02/11 |
| رقم القطعة : 31                | رقم الصك : 320109000396         | تاريخه : 1433/11/22                                                |                      |
| رقم السجل العقاري :            | تاريخه : 1417/09/02             | رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18                                       | تاريخه : 01/03/1423  |
| بلدية المسفلة الفرعية          |                                 | الموقع : الجزء الإضافي لمخطط منح ربح بخص / 174 الحبي : حي التوارية |                      |

| الأبعاد مايط | الحدود                          | إرتداد(م) | البروز |
|--------------|---------------------------------|-----------|--------|
| شمال 23.610  | شارع عرض 15.00 متر(البروز)      | 0         | 0      |
| شرق 37.000   | أرض فضاء جبلة                   | 0         | 0      |
| جنوب 27.500  | أرض فضاء جبلة                   | 0         | 0      |
| غرب 33.470   | قطعة رقم 23 حول بعض أجزاء مبنية | 0         | 0      |

| مكونات البناء   | عدد الأدوار | الوحدة | المساحة  | الاستخدام       |
|-----------------|-------------|--------|----------|-----------------|
| اليدروم         | 1           | 1      | 583.43   | يدروم           |
| دور تسوية       | 1           | 1      | 548.16   | سكني + استقبال  |
| دور أرضي        | 1           | 1      | 576.93   | سكني            |
| أدوار مكررة     | 4           | 4      | 2633.8   | سكني            |
| مبيلات          | 1           | 1      | 261.13   | سكني            |
| بيت درج * مصاعد | 1           | 1      | 41.48    | بيت درج * مصاعد |
| خزانات          | 1           | 1      | 585.4    | خزانات          |
| الإجمالي        |             |        | 5244.330 |                 |

|                                                         |                         |                      |     |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----|
| العنوان                                                 | اسم الشارع :            |                      |     |
| مقياس الرسم : 5000                                      | مقياس الرسم : 5000      |                      |     |
| نوع البناء : مسلح                                       | مساحة الأرض : 895.14087 | محيط الأوزار : 88.96 | مات |
| كمية مخططات العملي المطلوب صلحها للمرمي بالطن : 26.6532 |                         |                      |     |

|           |                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------|
| ملاحظات : |                                                         |
| المالك :  | فهد إبراهيم سعد العوسي رقم البطاقة الشخصية : 1021139876 |

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

|                |                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| المهندس المخلص | مدير ادارة الرخص رئيس البلدية<br>قاضي بن عبدالخالق عبيد الجريسي |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|

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

**تصريح تسوية وضع**  
 تاريخ تسوية الوضع :

المملكة العربية السعودية  
 وزارة الشؤون البلدية والقروية  
 بلدية المسفلة الفرعية

|                                                                |                                 |                              |                      |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------|
| الإسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي                             | رقم البطاقة الشخصية: 1012191936 | مصدرها : الطائف              | تاريخها : 1384/03/14 |
| رقم القطعة : 32                                                | رقم الملك : 720109000991        | رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18 | تاريخه : 1434/07/02  |
| رقم المسجل : 2/8207                                            | تاريخه : 23/05/1416             | رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18 | تاريخه : 01/03/1423  |
| الموقع : جزء إقليمي لمخطط منح ريع بخش / 174 الحس : حي النوارية |                                 |                              |                      |

| الأبعاد م/م | الحدود                      | إرتداد(م) | الارتفاع |
|-------------|-----------------------------|-----------|----------|
| شمال        | شارع عرض 15.00 متر غير منفذ | 0         | 0        |
| شرق         | قطعة رقم 31 أرض غطاء جبالية | 0         | 0        |
| جنوب        | جبل                         | 0         | 0        |
| غرب         | قطعة رقم 33 أرض غطاء مسطوية | 0         | 0        |

| مكونات البناء   | عدد الأدوار | الوحدة | المساحة         | الاستخدام       |
|-----------------|-------------|--------|-----------------|-----------------|
| البيزووم        | 1           | 1      | 562.16          | مدرسة           |
| دور تسوية       | 1           | 1      | 547.88          | سكني + استقبال  |
| دور أرضي        | 1           | 1      | 559.09          | سكني            |
| أدوار متكررة    | 4           | 4      | 2591.95         | سكني            |
| مبيلات          | 1           | 1      | 238.14          | سكني            |
| بيت درج + مصاعد | 1           | 1      | 44.82           | بيت درج + مصاعد |
| خزانات          | 1           | 1      | 590.23          | خزانات          |
| <b>الإجمالي</b> |             |        | <b>5157.300</b> |                 |

العنوان :  
 رقم الشارع :  
 مقياس الرسم : 5000  
 محيطاً سوار: 88.83 م/م  
 مساحة الأرض : 885.81161  
 نوع البناء : مسلح  
 كمية مخلفات العبيث المطلوب تسليمها للعمري بالطن : 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 والإلتزامات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة : [www.HolyMakkah.gov.sa](http://www.HolyMakkah.gov.sa) وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها.

مدير إدارة الرخص : رئيس البلدية

المهندس المختص





## التراخيص



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاوله 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





عضوية المقيم

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 أحقية ملازمة المهنة  
وللمزيد من التفاصيل





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

## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر  
Khalid Abdulkarem Al JASER  
Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email [k.aljasir@goamaken.com](mailto:k.aljasir@goamaken.com)

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري