

# AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

## محتويات التقرير

### 1. الملخص التنفيذي

- 1.1 مقدمة التقرير ..... ٥
- 1.2 أساس القيمة ونطاق العمل..... ٦
- 1.3 مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة..... ٧
- 1.4 معايير التقييم والأساليب المستخدمة..... ٨

### 2. تقرير العقار

- 1.2 الموقع..... ٩
- 2.2 المعلومات القانونية ..... ٩
- 2.3 معلومات الملكية ..... ١٠
- ٢,٤ مواصفات العقار ..... ١١
- ٥,٢ الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ..... ١٢

### 3. مواصفات العقار

- 1.3 بيانات ومكونات العقار ..... ١٣
- ٢,٣ موقع العقار حسب الخرائط الرقمية ..... ١٤
- 3.3 صور للعقار..... ١٦
- 4.3 العوامل المؤثرة على العقار ..... ١٨
- ٥,٣ المؤشرات الاقتصادية والعقارية ..... ٢٠

### 4. التقييم

- ١,٤ المقارنات والضبط النسبي للأراضي المشابهة.. ٢٢
- ٢,٤ أسلوب التكلفة طريقة الاحلال ..... ٢٤
- 3.4 الضبط النسبي لمعدلات الرسملة السوقية..... ٢٥
- 4.4 أسلوب الدخل بطريقة التدفقات..... ٢٦
- ٥,٤ الملاحظات والتوصيات ودراسة جدوى ..... ٢٧
- 6.4 الرأي النهائي للقيمة ..... ٣٠

### 5. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٣١
- ٢,٥ الأوراق الرسمية ..... ٣٢



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
العميل (صاحب الطلب)	شركة ميفك كابيتال
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة ميفك كابيتال
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام ٢٠٢٢
أساس القيمة	القيمة السوقية - الإيجار السوقي
فرضية القيمة	الاستخدام الأعلى والأفضل
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري
عنوان العقار	حي الجزيرة - الرياض - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الأرض	120,205.97 م <sup>2</sup>
مساحة مسطحات المباني	77,299 م <sup>2</sup>
اسم المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	310118047280
تاريخ الصك	1441/11/04 هـ
نوع الملكية	ملكية مقيدة ( صك تملك عقار مرهون )
استخدام الأرض	تجاري - سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة كطريقة أساسية لتقييم العقار أسلوب التكلفة - طريقة الإحلال كطريقة مساعدة
تاريخ المعاينة	١٦/٠٧/٢٠٢٢
تاريخ التقييم	٢٧/٠٧/٢٠٢٢
تاريخ إصدار التقرير	٣١/٠٧/٢٠٢٢
القيمة السوقية	٥٧٨,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي فقط لا غير



يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري سكني سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداد القوائم المالية وقد تم إعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم / أحمد عبدالستار أبو الحسن والمقيم / خالد عبد الكريم الجاسر أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ ٢٠٢٢/٠٠/٠٠ 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 ٢٠٢٢ ويقر المقيمان باستقلاليتهم وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

١.١ المقيم

أحمد عبدالستار زغلول - رقم العضوية ١٢٢٠٠٠١٢٠٢ مراجع التقرير

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية ١٢١٠٠٠٠٠٤٠

### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

### ١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام ٢٠٢٢.

### ١,٥ العقار محل التقييم

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



## ١,٧ أسس القيمة

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

## ١,٨ تاريخ التقييم

١٦/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة )
٢٤/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
٢٧/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ إصدار التقرير

## ٢,٠ نطاق العمل

### ٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ١٦/٠٧/٢٠٢٢
  - 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 التدفقات النقدية المخصومة لتحليل دخل العقار واستخراج القيمة الاستثمارية.

### ٢,٢ 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 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 .

### ٢,٣ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

- لا توجد آثار بيئية خطيرة تؤثر على العقار
- العقار مرهون لبنك الرياض وبالتالي ملكيته ليست ملكية مطلقة .
- تم الاستدلال على مساحة الأرض من واقع الصك .
- أن العقار سيدر دخلاً أفضل إذا تمت إعادة هيكلة الخطة التسويقية له ومواكبته لأسعار السوق العقاري الخاص بوحدات التأجير التجارية.

## ٢,٤ معايير التقييم

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

## ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

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

## ٢,٨ القيود على النشر

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



### ٣.٠ الموقع ٣,١ الموقع والطبقة السكانية

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

### ٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

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

### ٤,٠ المعلومات القانونية

#### ٤.١ الجهة التخطيطية

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

#### ٤,٢ خطة المنطقة

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

#### ٤,٣ الاستخدام المخصص

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



## معلومات الملكية

## المعلومات الملكية

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

## معلومات العقار

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

## مواصفات العقار

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

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٦٦,٠٩م	ممر	-	١٠م	-
جنوبي	٢٤٣,٤٦م	طريق المدينة المنورة	تجاري رئيسي	٦٠م	٢
شرقي	٨٦٧,٥٤م	شارع	محلي	٤٠م	٣
غربي	٨٥٤,٠٧م	طريق الدائري الشرقي	محور رئيسي	١٠٠م	١





## 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



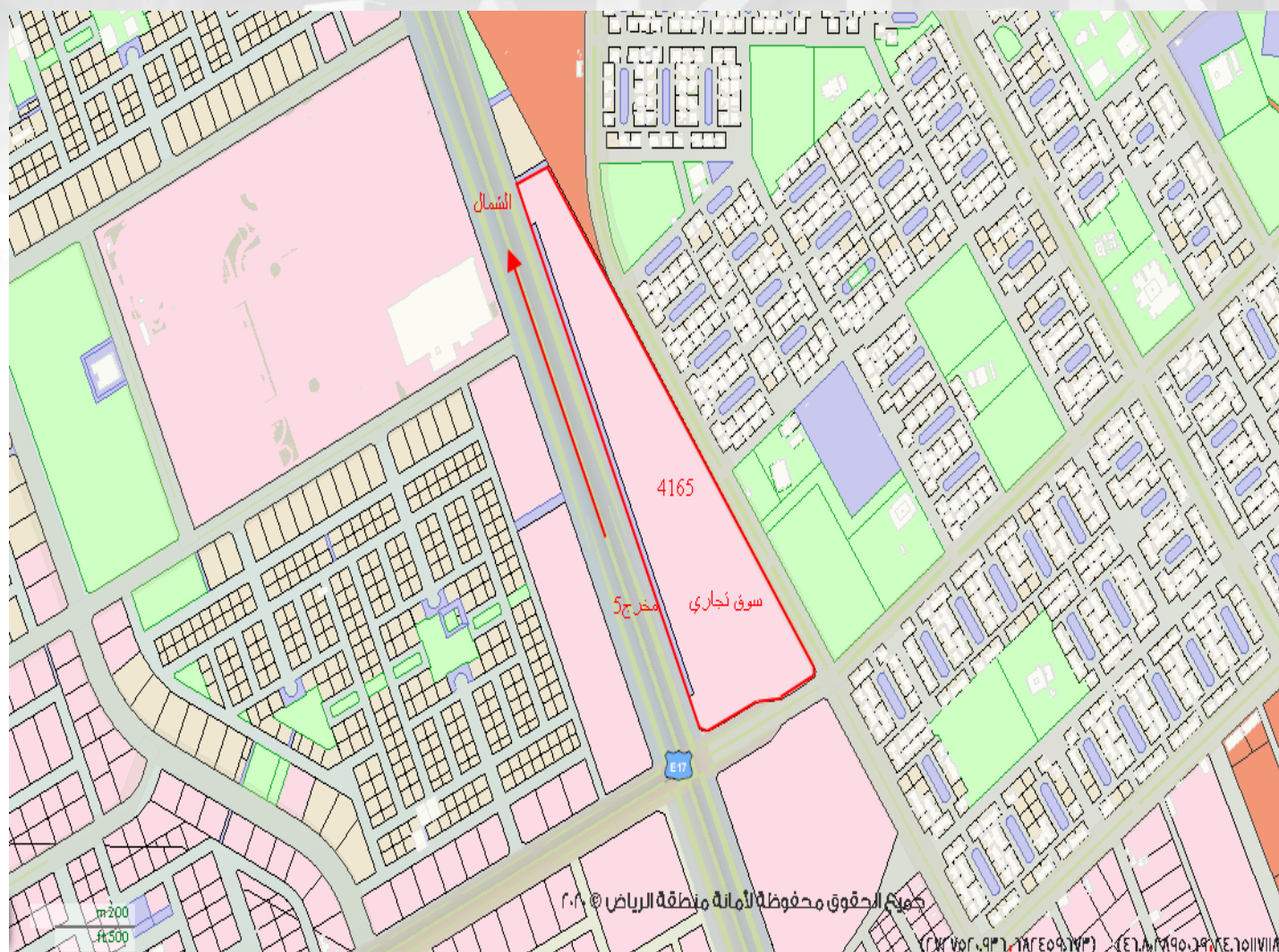
### نبذة عن المنطقة :

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





## الخريطة الرقمية



صورة الخريطة الرقمية





صور توضیح العقار :

صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

مجمع سوق شرق			اسم المبنى
مركزي	نوع التكييف	16,195.71 م <sup>2</sup>	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	1 دور + ميزانين	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	10	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

عنصر التأثير	محددات التأثير	ملاحظات
العوامل التخطيطية (العمرانية)	خصائص الأرض	سهولة الوصول
		الواجهات
		الشوارع
		شكل الأرض
	التجهيزات البلدية	اللوحات الإرشادية
		الإنارة و التشجير
		السفلتة و الرصف
	المرافق العامة	الخدمات الحكومية
		المراكز التجارية
		الحدائق والملاعب
		المدارس
		المساجد
أنظمة البناء	عدد الأدوار	متغير

كما هو مصرح من امانة مدينة الرياض



**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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	ملاحظات
العوامل الطبيعية ( البيئية )	تضاريس الأرض	أرض جبلية أرض غير مستوية أرض منخفضة أرض مستوية
	صناعي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	بشري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	ضوضائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
العوامل الاقتصادية	تلوث	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفائات في المنطقة
	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسط
		يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متوسطة .

## 2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

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

### 1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم في شهر يوليو 2022 فقد تم الاعتماد على 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

## التقديرات العامة

تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م)					
تقديرات		ميزانية	توقعات	ميزانية	
2021	2020	2019	2018	2018	
<b>الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	إجمالي الإيرادات
201	194	183	166	142	الضرائب
17	17	15.8	16.1	15	الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية
2	1	1	0	0	الضرائب على الملكية*
145	141	132	113	85	الضرائب على السلع والخدمات
18	18	17	16	25	الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية
19	18	17	20	17	ضرائب أخرى
1	1	1	0	0	المنح*
840	810	791	729	641	الإيرادات الأخرى
<b>التنفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	إجمالي النفقات
893	877	860	825	773	المصروفات (التنفقات التشغيلية)
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	الأصول غير المالية (التنفقات الرأسمالية)
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
-128	-138	-131	-136	-195	عجز / فائض الميزانية
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الدين والأصول</b>					
848	754	678	560	555	الدين
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
353	412	496	523	456	الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي

اختر المنطقة منطقة الرياض

اختر المدينة الرياض

اختر الربع الربع الثاني

اختر ربع السنة -مبلدي

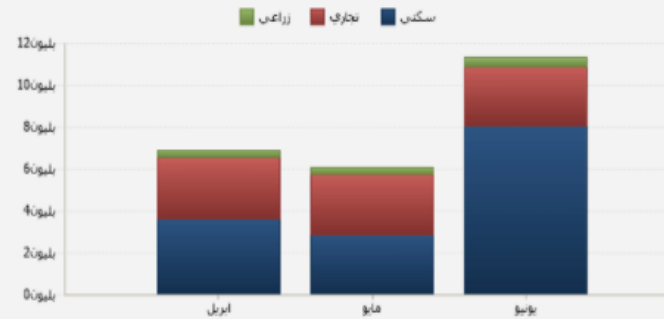
2022

اختر السنة -مبلدي

قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



قيمة الصفقات شهرياً



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

نوع العقار	العدد	النسبة (%)
سكني	1,372	8,518
تجاري	1,271	8,102
زراعي	92	343
معرض/مطل	3	25
فيلا	4	9
عمارة	1	6
مرفق	1	2
ارض زراعية	2	

تنشيط  
انتقل إلى الإعداد



## استخدام أسلوب السوق لتقدير قيمة الأرض

### جدول مقارنات عروض البيع والصفقات المنفذة

الموقع	معرض / مباع	الإجمالي / ريال	سعر المتر / ريال	المساحة م <sup>٢</sup>	الحي	نوع العقار
<a href="https://goo.gl/maps/hyhgsZhxdNti5BZL8">https://goo.gl/maps/hyhgsZhxdNti5BZL8</a>	معرض	28,125,000	٤,٥٠٠	٦٢٥٠	الجزيرة	ارض
<a href="https://goo.gl/maps/DjLVqMTYT9CyTk4y6">https://goo.gl/maps/DjLVqMTYT9CyTk4y6</a>	معرض	29,745,000	٥٠٠٠	٥٩٤٩	الجزيرة	ارض

### جدول التسويات

المقارن ٢ مباع		المقارن ١ معروض		عناصر المقارنة
٥٠٠٠		٤٥٠٠		قيمة المتر قبل التسوية
مستقر		مستقر		ظروف السوق
٥٠٠٠	•	٤٥٠٠	•	صافي القيمة بعد ضبط حالة السوق
4000	-20	3600	-٢٠	المساحة
4120	+3	3708	+3	سهولة الوصول
4120	0	3708	0	الشوارع الرئيسية
4245	+3	3820	+3	الواجهة
4245	-14	3820	-14	صافي نسب الضبط
4032.5 ريال للمتر المربع				متوسط سعر المتر بعد التسوية
4050 ريال للمتر المربع				متوسط سعر قيمة المتر بعد التقريب

## أولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، 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 المقيم لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعروض والصفقات المنفذة فإنه يلاحظ أن أسعار المنطقة تتراوح ما بين ٤٠٠٠ ريال/م<sup>٢</sup> إلى ٤٦٠٠ ريال/م<sup>٢</sup> وذلك للمساحات المشابهة، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار ومميزاته وعيوبه.

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
120,205,97	إجمالي مساحة الأرض ( م <sup>٢</sup> )
4,050	قيمة المتر المربع ( ريال / م <sup>٢</sup> )
486,834,178 ريال سعودي	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات ( ريال )

## ثانيا / حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة :

تكلفة الاحلال والاهلاك للمبنى					
البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	المساحة م <sup>٢</sup>	تكلفة المتر المسطح بعد الاهلاك / ريال	إجمالي المسطح / ريال
الدور الأرضي	603	تجاري	62,849	1360	85,474,640
ميزانين	-	تجاري	14,450	1360	19,652,000
إجمالي مساحة مسطح البناء			٧٧,٢٩٩	إجمالي قيمة المسطحات	105,126,640

التكاليف الاخرى		
البيان	النسبة	القيمة
الرسوم المهنية	%0.004	51,446
شبكة المرافق	%0,04	50,000
تكاليف الادارة	%0,09	100,000
تكاليف التمويل	%0	-
ربح المقاول	%5	5,256,332
إجمالي التكاليف الأخرى		5,457,778
إجمالي قيمة العقار السوقية		597,418,596

اجمالي تكاليف الاهلاك	
عمر المبنى / سنوات	10
العمر الافتراضي للمبنى / سنوات	50
معدل الاهلاك السنوي	20 %
تكاليف الاهلاك / ريال	26,281,660
صافي تكلفة البناء / ريال	105,126,640
قيمة الأرض / ريال	486,834,178
قيمة العقار / ريال	591,960,818
قيمة العقار بعد التقريب / ريال	591,960,000

٥٩٧,٥٠٠,٠٠٠

قيمة العقار بعد التقريب



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

الوسيط المعلن	معدل الرسملة	قيمة العقار	الدخل	تسلسل
٩٦٦٥٥٤٦٠٦٤٦٦	%٦,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	عقار ١ عمارة تجارية
٩٦٦٥٠٧٨٨٠٦٨١	%٨,١٥	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٣٠٠,٠٠٠	عقار ٢ عمارة تجارية
٩٦٦٥٤١٧١٥٨٥٨	%٨,٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	عقار ٣ عمارة تجارية
%٧,٣٨		متوسط معدل الرسملة السوقي		
%٧		معدل رسملة الدخل السوقي بعد التقريب		

الضبط النسبي  
لمعدلات الرسملة

## الملاحظات والتوصيات :

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

تسلسل	المساحة القابلة للتأجير / متر مربع	قيمة إيجار المتر / ريال	القيمة الاجمالية	الوسيط المعلن
عقار ١ عمارة تجارية	٦٦٠	٦٠٦	٤٠٠,٠٠٠	٩٦٦٥٣٧٢٠٥٥٥٥
عقار ٢ عمارة تجارية	٢٦٠٠	٥٠٠	١,٣٠٠,٠٠٠	٩٦٦٥٥٥١٠٦٢١٣
عقار ٣ محل تجاري	٣٦	٨٣٣	٣٠,٠٠٠	٩٦٦٥٠٥٤١٩٦٢٤
متوسط قيمة متر الإيجار السوقي		٦٤٦		
متوسط قيمة متر الإيجار السوقي بعد التقريب		٦٥٠		

تسوية إيجارات  
العقارات المشابهة  
لوحدات التأجير  
بالعقار محل  
التقييم

يوجد نزول بقيمة العقود التأجيرية الحالية عن السابقة حيث ان أسعار التأجير بالسوق العقارية أعلى من أسعار تأجير الوحدات الحالية للعقار محل التقييم وعليه نرى ان القيمة الحالية للعقار من واقع دخله لا تعكس القيمة الحالية له، بسبب أن نسبة الإشغال الحالية للعقار هي ٨٣% ونسبة الشواغر ١٧% كما أن صافي الدخل التشغيلي الحالي للعقار هو ٢٧,٢١٩,٠٩٤ ريال فقط لا غير بمعنى ان قيمة العقار في ضل دخله الحالي وبطريقة التدفقات النقدية المخصومة هي ٣٣٠ مليون ريال مما يعكس انخفاض في قيم التأجير وإخفاق في تقليل نسبة الشواغر وعليه تم تقييم العقار بافتراض تقليل وتقليص نسبة الشواغر إلى ٥% والتأجير بأسعار السوق الحالية بمتوسط سعر ٦٥٠ ريال للمتر المربع وتثبيت نسبة المصروفات الحالية للعقار والتي تمثل ٥.٣٧% من دخل العقار تقريبا بحسب تقرير الإفصاح للقوائم المالية .

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





## داسة بطريقة التدفقات النقدية

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المخصومة. وتم افتراض ان نسبة الاشغال بالعقار يعادل ٩٥% وتم افتراض معالج الأسعار التأجيرية لم هو متوافق مع أسعار السوق كما بينا بجدول التسويات صفحة ٢٦ ووضع نسبة نمو للدخل المتوقع ٢% كل ٣ سنوات بحسب المؤشرات الاقتصادية وحركة العرض والطلب للعقارات التجارية ووضع العقار الراهن كما تم وضع معدل الخصم بناء على تصحيح معدل الرسملة والذي يضاف على معدل النمو لاستخراج معدل الخصم.

معدل المصاريف ( التشغيلية والرأسمالية	٥,٣٧%
معدل الشواغر المتوقع	٥,٠٠%
فترة التدفقات النقدية ( سنوات )	١٠,٠٠
معدل الخصم	٩,٠٠%
معدل النمو ( كل سنة)	٢,٠٠%
معدل عائد الاستثمار	٧,٠٠%



## داسة بطريقة التدفقات النقدية

معدل النمو المتوقع											
	%٠	%٠	%٢	%٠	%٠	%٠	%٢	%٠	%٠	%٠	الطابق الأرضي + ميزانين
	٥٢,٢٧٤,٢٢٢	٥٢,٢٧٤,٢٢٢	٥٢,٢٧٤,٢٢٢	٥١,٢٤٩,٢٣٧	٥١,٢٤٩,٢٣٧	٥١,٢٤٩,٢٣٧	٥١,٢٤٩,٢٣٧	٥٠,٢٤٤,٣٥٠	٥٠,٢٤٤,٣٥٠	٥٠,٢٤٤,٣٥٠	٦٥٠ ٧٧,٢٩٩
	٥٢,٢٧٤,٢٢٢	٥٢,٢٧٤,٢٢٢	٥٢,٢٧٤,٢٢٢	٥١,٢٤٩,٢٣٧	٥١,٢٤٩,٢٣٧	٥١,٢٤٩,٢٣٧	٥١,٢٤٩,٢٣٧	٥٠,٢٤٤,٣٥٠	٥٠,٢٤٤,٣٥٠	٥٠,٢٤٤,٣٥٠	الإيرادات
	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	معدل نقص الشواغر
	٢,٦١٣,٧١١	٢,٦١٣,٧١١	٢,٦١٣,٧١١	٢,٥٦٢,٤٦٢	٢,٥٦٢,٤٦٢	٢,٥٦٢,٤٦٢	٢,٥٦٢,٤٦٢	٢,٥١٢,٢١٨	٢,٥١٢,٢١٨	٢,٥١٢,٢١٨	قيمة نقص الشواغر
	٤٩,٦٦٠,٥١١	٤٩,٦٦٠,٥١١	٤٩,٦٦٠,٥١١	٤٨,٦٨٦,٧٧٥	٤٨,٦٨٦,٧٧٥	٤٨,٦٨٦,٧٧٥	٤٨,٦٨٦,٧٧٥	٤٧,٧٣٢,١٣٣	٤٧,٧٣٢,١٣٣	٤٧,٧٣٢,١٣٣	إجمالي الدخل الفعلي
	٢,٦٦٥,٢٨٠	٢,٦٦٥,٢٨٠	٢,٦٦٥,٢٨٠	٢,٦١٣,٠١٩	٢,٦١٣,٠١٩	٢,٦١٣,٠١٩	٢,٦١٣,٠١٩	٢,٥٦١,٧٨٤	٢,٥٦١,٧٨٤	٢,٥٦١,٧٨٤	المصروفات التشغيلية والرأسمالية
	٦٧١,٣٦٠,٤٤٤	٤٦,٩٩٥,٢٣١	٤٦,٩٩٥,٢٣١	٤٦,٩٩٥,٢٣١	٤٦,٠٧٣,٧٥٦	٤٦,٠٧٣,٧٥٦	٤٦,٠٧٣,٧٥٦	٤٥,١٧٠,٣٤٩	٤٥,١٧٠,٣٤٩	٤٥,١٧٠,٣٤٩	صافي الدخل التشغيلي للمبنى ((NOI)
٦٧١,٣٦٠,٤٤٤											القيمة الاستردادية للمبنى
٠,٤٢٢٤	٠,٤٢٢٤	٠,٤٦٠٤	٠,٥٠١٩	٠,٥٤٧٠	٠,٥٩٦٣	٠,٦٤٩٩	٠,٧٠٨٤	٠,٧٧٢٢	٠,٨٤١٧	٠,٩١٧٤	معامل الخصم
٢٨٣,٥٨٩,٩٠٧	١٩,٨٥١,٢٩٣	٢١,٦٣٧,٩١٠	٢٣,٥٨٥,٣٢٢	٢٥,٢٠٣,٩٢٢	٢٧,٤٧٢,٢٧٥	٢٩,٩٤٤,٧٨٠	٣٢,٦٣٩,٨١٠	٣٤,٨٧٩,٧٩٧	٣٨,٠١٨,٩٧٩	٤١,٤٤٠,٦٨٧	القيمة الحالية لصافي الدخل
٥٧٨,٢٦٤,٦٨٣											صافي القيمة الحالية للمبنى
٥٧٨,٣٠٠,٠٠٠											القيمة النهائية للعقار بعد التقريب

تم اعتماد القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية كأسلوب أساسي لعملية التقييم بافتراض الدخل الذي يفترض أن يدره العقار حسب أسعار التأجير السوقي وذلك لأن الدخل الحالي للعقار لا يمثل قيمته الفعلية كعقار يدر دخلاً بسبب انخفاض قيمته الإيجارية وعدم تأهيله وتسويقه بطريقة جيدة وفعالة .

### النتيجة النهائية للتقييم بعد التقريب :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	٥٧٨,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي فقط لا غير
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	خمسائة وثمانية وسبعون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير

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

رئيس الشركة



خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠



### شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصورا على العمل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. تم اعتماد الدخل الفعلي السوقي للعقار وليس الدخل الحالي حسب إفادتنا به من شركة ميفك ولم يتم الاستناد الكلي على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنوياً ونصف سنوياً وربع سنوياً وشهرياً 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 .
٦. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير وأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٧. 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.
٨. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
٩. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



الرقم : ٣١٠١١٨٠٤٧٢٨٠

التاريخ : ٤ / ١١ / ١٤٤١ هـ

## كتابة العدل الاولى بالرياض

### صك تملك عقار مرهون

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

جنوباً: شارع المدينة المنورة بطول منكسر بطول: ٠

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

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

غرباً: طريق الدائري الشرقي عرض ١٠٠م بطول منكسر بطول: ٠

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

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

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

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

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

مقابل مبلغ وقدره : ٢٠٢٠٠٠٠٠٠ مئتين و اثنين مليون ريال ، وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي

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

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

32





وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 12100000040 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **خالد عبد الكريم 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 (74/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة




 الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين  
 Saudi Authority for Accredited Valuers

**تقييم العقار**  
 Real Estate Valuation




**احمد عبد الستار ابو الحسن**  
**AHMED ABDELSATTAR ABOUELHASSAN**

Membership Type: Temp Member    فئة العضوية: أساسي مؤقت  
 ID: 2509808149    رقم الهوية: 2509808149  
 No: 1220001202    رقم العضوية: 1220001202  
 Exp: 14/08/2022    تاريخ الانتهاء: 1444/1/16



للتأكد من أحقية مزاولة المهنة  
 ولمزيد من التفاصيل


 الهيئة السعودية للمقيّمين 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: 14/08/2022    تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من أحقية مزاولة المهنة  
 ولمزيد من التفاصيل





## 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

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi  
Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY — شركة اماكن للتقييم العقاري



# AMAKEN

تقرير تقييم عقار فندق درنف كدي بمكة المكرمة

مقدم إلى : شركة ميفك كابيتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

## محتويات التقرير

### 1. الملخص التنفيذي

- 1.1 مقدمة التقرير ..... ٥
- 1.2 أساس القيمة ونطاق العمل..... ٦
- 1.3 مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة..... ٧
- 1.4 معايير التقييم والأساليب المستخدمة..... ٨
- 2. تقرير العقار
- 2.1 الموقع..... ٩
- 2.2 المعلومات القانونية ..... ٩
- 2.3 معلومات الملكية ..... ١٠
- ٢,٤ مواصفات العقار ..... ١١
- ٥,٢ الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ..... ١٢

### 3. مواصفات العقار

- 1.4 بيانات ومكونات العقار ..... ١٣
- ٢,٤ موقع العقار حسب الخرائط الرقمية ..... ١٤
- 3.4 صور للعقار..... ١٦
- 4.4 العوامل المؤثرة على العقار ..... ١٨
- ٥,٤ المؤشرات الاقتصادية والعقارية ..... ٢٠

### 4. التقييم

- 1.5 الضبط النسبي لمعدلات الرسملة السوقية..... ٢٣
- 2.5 أسلوب الدخل بطريقة الرسملة..... ٢٤
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ..... ٢٥

### 5. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٢٦
- ٢,٥ الأوراق الرسمية ..... ٢٧

## محتويات التقرير



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
العميل (صاحب الطلب)	شركة ميفك كابيتال
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة ميفك كابيتال
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام ٢٠٢٢
أساس القيمة	القيمة السوقية
فرضية القيمة	الاستخدام الأعلى والافضل
العقار موضوع التقييم	فندق
عنوان العقار	بحي مخطط البدر بكدي - مكة - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الارض	750 م2
مساحة مسطحات المباني	6,262.78 م2
اسم المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	320110008479
تاريخ الصك	1439/12/23 هـ
نوع الملكية	ملكية مقيدة ( رهن عقاري )
استخدام الارض	سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ المعاينة	١٦/٠٧/٢٠٢٢
تاريخ التقييم	٣٠/٠٧/٢٠٢٢
تاريخ اصدار التقرير	٣١/٠٧/٢٠٢٢
القيمة السوقية	٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي فقط لا غير



يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم فندق سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداد القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم / أحمد عبدالستار أبو الحسن والمقيم / خالد عبد الكريم الجاسر أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ ٢٠٢٢/٠٠/٠٠ 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 ٢٠٢٢ ويقر المقيمان باستقلاليتهما وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

أحمد عبدالستار زغلول - رقم العضوية ١٢٢٠٠٠١٢٠٢  
مراجع التقرير

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية ١٢١٠٠٠٠٠٤٠

#### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

### ١.٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام ٢٠٢٢.

### ١.٥ العقار محل التقييم

فندق سكني بمخطط البدر بكدي في مدينة مكة المكرمة.

## ١,٧ أساس القيمة

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

## ١,٨ تاريخ التقييم

١٦/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة )
٣٠/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
٣١/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ إصدار التقرير

## ٢,٠ نطاق العمل

### ٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ١٦/٠٧/٢٠٢٢
  - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
  - الاطلاع على الموقع 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 و تطبيق أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

### ٢,٢ 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 .

### ٢,٣ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

### ٢,٤ معايير التقييم

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

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

### ٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠٠/٠٠

### ٢,٨ القيود على النشر

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

### ٣.٠ الموقع

#### ٣.١ الموقع 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.

#### ٣.٣ النقل وإمكانية الوصول

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

### ٤.٠ المعلومات القانونية

#### ٤.١ الجهة التخطيطية

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

#### ٤.٢ خطة المنطقة

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

#### ٤.٣ الاستخدام المخصص

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



## معلومات الملكية

## معلومات الملكية

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

## معلومات العقار

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



## مواصفات العقار

الدائري الثالث	شارع العقار	حسب الصك ( ٧٥٠ م ٢ )	مساحة الأرض ( م ٢ )
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم ( - م ٢ )	
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	٢٥م	شارع	محلي	١٥م	٢
جنوبي	٢٥م	مواقف سيارات	-	١٣م	١
شرقي	٣٠م	قطعة رقم ١٤	-	-	-
غربي	٣٠م	قطعة رقم ١٨	-	-	-



## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

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
✓	✓	✓



## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

فندق كدي بمكة المكرمة			اسم المبنى
مركزي - سبلت - شباك	نوع التكييف	6,262.78 م2	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	8 أدوار + قبو	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	7	عمر المبنى/سنة
٣	مصاعد	1	عدد المباني
تم أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)			ملاحظات





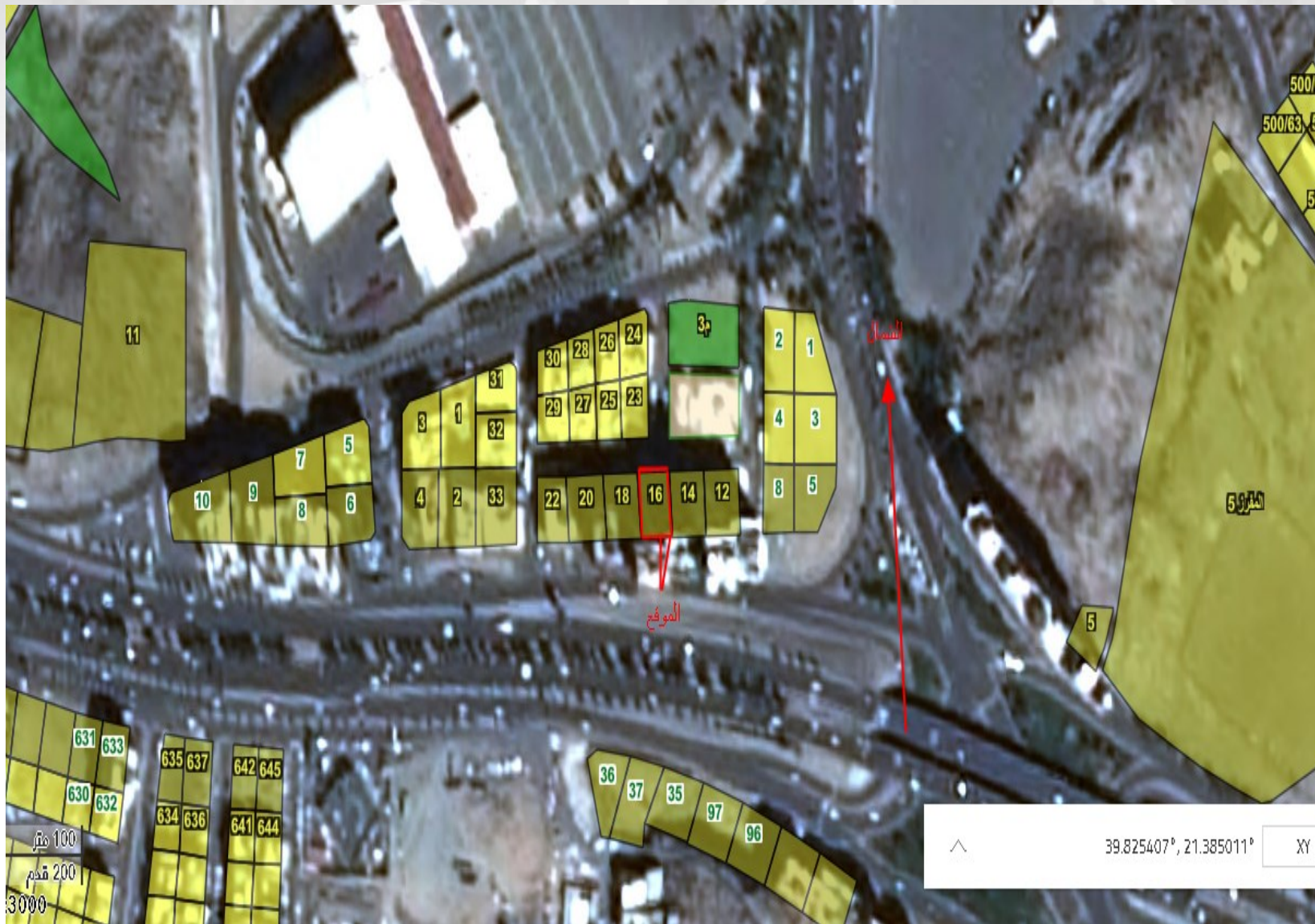
### نبذة عن المنطقة :

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





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 :

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



## 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

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



## 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 يوليو ٢٠٢٢ فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة لسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

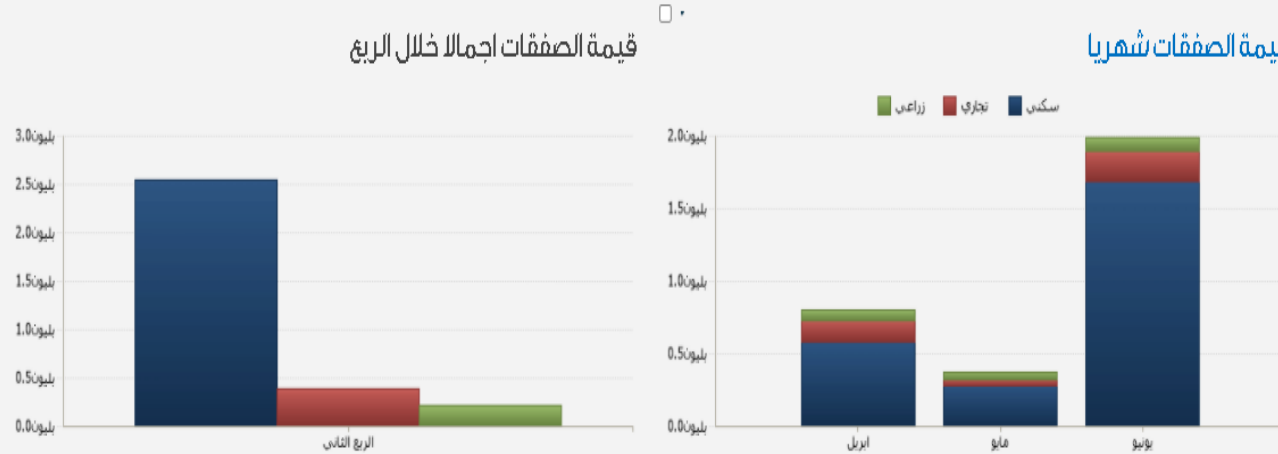
تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )						
تقديرات			توقعات		معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط	
2023	2022	2021	2020	2019	2018	
% 3.0	% 2.8	% 2.7	% 2.7	% 2.6	% 2.3	نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي
3,781	3,602	3,418	3,263	3,125	2,938	إجمالي الناتج المحلي الاسمي (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

تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م )

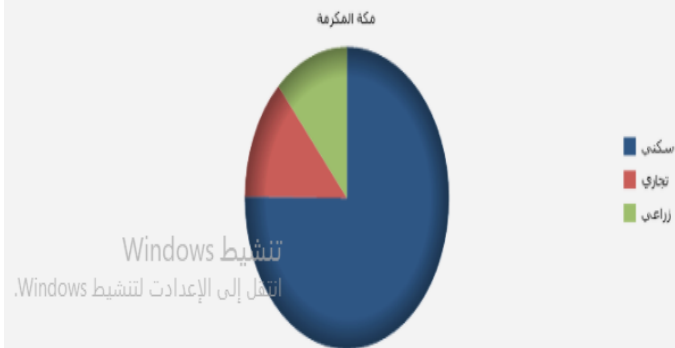
تقديرات	ميزانية	توقعات	ميزانية	
2021	2020	2018	2018	
<b>الإيرادات</b>				
1,042	1,005	975	895	783
<b>إجمالي الإيرادات</b>				
201	194	183	166	142
<b>الضرائب</b>				
17	17	15.8	16.1	15
<b>الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية</b>				
2	1	1	0	0
<b>الضرائب على الملكية*</b>				
145	141	132	113	85
<b>الضرائب على السلع والخدمات</b>				
18	18	17	16	25
<b>الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية</b>				
19	18	17	20	17
<b>ضرائب أخرى</b>				
1	1	1	0	0
<b>المتح*</b>				
840	810	791	729	641
<b>الإيرادات الأخرى</b>				
<b>النفقات</b>				
1,170	1,143	1,106	1,030	978
<b>إجمالي النفقات</b>				
893	877	860	825	773
<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>				
461	463	456	474	438
<b>تعويضات العاملين</b>				
173	166	175	140	143
<b>السلع والخدمات</b>				
32	27	21	17	14
<b>نفقات تمويل</b>				
21	25	32	12	14
<b>الإعانات</b>				
3	3	3	3	3
<b>المنح</b>				
103	94	73	75	65
<b>المناقص الاجتماعية</b>				
99	99	100	106	95
<b>مصرفات أخرى</b>				
277	266	246	205	205
<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>				
<b>عجز/ فائض الميزانية</b>				
-128	-138	-131	-136	-195
<b>عجز/ فائض الميزانية</b>				
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9
<b>عجز/ فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي</b>				
<b>الدين والأصول</b>				
848	754	678	560	555
<b>الدين</b>				
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8
<b>الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي</b>				
353	412	496	523	456
<b>الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي</b>				
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2
<b>الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي</b>				

## قيمة الصفقات المؤشرات العقارية

اختر السنة - ميلادي 2022 اختر ربع السنة - ميلادي الربع الثاني



### مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



### عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

نوع العقار	سكني	تجاري	الكل
نوع العقار (أرض/عمارة/شقة...)	2,350	1,605	240
الكل - نوع العقار	1,709	1,470	236
قطعة أرض	613	112	4
شقة	26	22	1
فيلا	1	1	1
معرض/محل	1	1	1
أرض زراعية	1	1	1



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

تسلسل	الدخل	قيمة العقار	معدل الرسملة	الوسيط المعلن
عقار ١	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	%١١,٨٢	٩٦٦٥٥٤٦٠٦٤٦٦
عقار ٢	٧,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%٧,٠٠	٩٦٦٥٦٦٧٠٧٦٦٨
عقار ٣	٨٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	%٧,٠٠	٩٦٦٥٣٨٩٠٣٢٧٧
متوسط معدل الرسملة السوقي		%٨,٦٦		
معدل رسملة الدخل السوقي بعد التقريب		%٩		

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	الوسيط المعلن
مقارن ١	غرفة	٣٦٦	١١,٠٠٠	٩٦٦٥٣١٣٧٤٦٠٧
مقارن ٢	جناح - غرفتين	٦٦٦	٢٠,٠٠٠	٩٦٦٥٨٣٥٨٨٥٦٧
متوسط سعر إيجار النزول يومي		٥١٦		
متوسط سعر إيجار النزول يومي بعد التقريب		٥٠٠		

الضبط النسبي  
لمتوسط إيجار  
الوحدات الفندقية



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

تسلسل	غرفة / جناح	قيمة الايجار اليومي	قيمة الايجار الشهري	الوسيط المعلن
مقارن ١	غرفة	٣٦٦	١١,٠٠٠	٩٦٦٥٣١٣٧٤٦٠٧
مقارن ٢	جناح - غرفتين	٦٦٦	٢٠,٠٠٠	٩٦٦٥٨٣٥٨٨٥٦٧
متوسط سعر إيجار النزل يومي		٥١٦		
متوسط سعر إيجار النزل يومي بعد التقريب		٥٠٠		

الضبط النسبي  
لمتوسط إيجار  
الوحدات الفندقية





## مكونات العقار

فندق درنف كدي قطعة ١٦ ( الغرف ) كل غرفة بها دورة مياه	
الدور	عدد الغرف
القبو	٦ مكاتب + مستودعات + ملعب أطفال + صالة رياضية
الأرضي	قاعة مؤتمرات + قاعة أفراح رجالية
ميزانين	قاعة أفراح نسائية + ٦ دورات مياه + مطعم + دورات مياه
١	٤
٢	٤
٣	٤
٤	٤
٥	٤
٦	٤
٧	٤
ملحق علوي	غرفتين + مخزن + سطح

فندق درنف كدي قطعة ١٦ ( الأجنحة ) كل جناح يتكون من غرفتين ودورتين مياه	
الدور	عدد الأجنحة
القبو	-
الأرضي	-
ميزانين	-
١	٤
٢	٤
٣	٤
٤	٤
٥	٤
٦	٤
٧	٤

- تم افتراض دخل العقار من واقع السوق العقارية لتأجير الوحدات الفندقية وتقدير دخل الأطعمة والمشروبات حسب مستوى الخدمة الذي من المفترض أن يقدمه الفندق للنزلاء وتقدير قيمة إيجار القاعات وتم أيضاً افتراض المصروفات التشغيلية والرأسمالية حسب ما تقتضيه العقارات المشابهة للعقار غير أنه تقدير من وجهة نظر المقيم وفقاً لارتفاع المصروفات العامة لتلك الفنادق تحديداً منطقة مكة المكرمة و تغيير النزلاء بشكل مستمر على فترات قصيرة لا تتجاوز ٧٢ ساعة للمواطنين والوافدين المقيمين بالمملكة و ٧ أيام إلى ١٤ 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 ١٠٠% 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
- تم افتراض معدل النمو مستقبلاً من واقع الإحصاءات الاقتصادية بموقع هيئة الإحصاء
- تم تقدير معدل الخصم بجمع معدلي النمو والرسمة وهي إحدى الطرق المتعارف عليها وفقاً لمعايير التقييم الدولية



## طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل المصاريف ( التشغيلية والرأسمالية	%٣٠
معدل الشواغر المتوقع	%٣٠
فترة التدفقات النقدية ( سنوات )	٥
معدل الخصم	%١٢
معدل النمو ( كل سنة)	%٣
معدل عائد الاستثمار	%٩

البيان المالي								
قائمة الدخل والمصروفات	عدد الوحدات	متوسط الدخل	السنة الأولى/ ريال	السنة الثانية/ الريال	السنة الثالثة/ الريال	السنة الرابعة/ الريال	السنة الخامسة / ريال	الإجمالي
معدل النمو المتوقع								
متوسط دخل الغرف والأجنحة سنويا	٥٦,٠٠	١٨٠٠٠٠	١٠,٠٨٠,٠٠٠	١٠,٠٨٠,٠٠٠	١٠,٣٨٢,٤٠٠	١٠,٣٨٢,٤٠٠	١٠,٣٨٢,٤٠٠	١٠,٣٨٢,٤٠٠
دخل القاعات	٣,٠٠	٥٠٠٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٤٥,٠٠٠	١,٥٤٥,٠٠٠	١,٥٤٥,٠٠٠	١,٥٤٥,٠٠٠
دخل الأطعمة والمشروبات	٥٦,٠٠	٨٩٢٨٥,٧١	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,١٥٠,٠٠٠	٥,١٥٠,٠٠٠	٥,١٥٠,٠٠٠	٥,١٥٠,٠٠٠
الإيرادات								
معدل نقص الشواغر	%٣٠		%٣٠	%٣٠	%٣٠	%٣٠	%٣٠	%٣٠
قيمة نقص الشواغر			٤,٩٧٤,٠٠٠	٤,٩٧٤,٠٠٠	٥,١٢٣,٢٢٠	٥,١٢٣,٢٢٠	٥,١٢٣,٢٢٠	٥,١٢٣,٢٢٠
إجمالي الدخل القاطن								
المصروفات التشغيلية والرأسمالية	%٣٠,٠٠		٣,٤٨١,٨٠٠	٣,٤٨١,٨٠٠	٣,٥٨٦,٢٥٤	٣,٥٨٦,٢٥٤	٣,٥٨٦,٢٥٤	٣,٥٨٦,٢٥٤
صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)								
القيمة الاستردادية للمبنى			٨,١٢٤,٢٠٠	٨,١٢٤,٢٠٠	٨,٣٦٧,٩٢٦	٨,٣٦٧,٩٢٦	٨,٣٦٧,٩٢٦	٨,٣٦٧,٩٢٦
٩٢,٩٧٦,٩٥٤								
معامل الخصم	%١٢	١	٠,٨٩٢٩	٠,٧٩٧٢	٠,٧١١٨	٠,٦٣٥٥	٠,٥٦٧٤	٠,٣٢٢٠
القيمة الحالية لـ صافي الدخل			٧,٢٥٣,٧٥٠	٦,٤٧٦,٥٦٢	٥,٩٥٦,١٢٤	٥,٣١٧,٩٦٨	٤,٧٤٨,١٨٦	٢٩,٩٣٦,٠٩١
صافي القيمة الحالية للمبنى								
٥٩,٦٨٨,٦٨٢								
القيمة النهائية للعقار بعد التقريب								
٦٠,٠٠٠,٠٠٠								





## النتيجة النهائية للتقييم :

## النتيجة النهائية

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	ستون مليون ريال سعودي فقط لا غير

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

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠



### شروط تقارير التقييم

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

بسم الله الرحمن الرحيم

الملك عبد العزيز آل سعود

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى محكمة المحكمة

الرقم: ٥٢٠١٠٨٠١٣٧٦٢

التاريخ: ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر

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

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

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

ومساحتها: (٧٥٠) سبعمائة وخمسون 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 ١٠١٠٠٠٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ. ضماناً 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

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

إضافة أدوار/مساحة

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

الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد (م)	البروز
شمال / 25.00	شارع / 15.00 عرض	3	0
شرق / 29.99	قطعة / 14 / القطعة رقم 14 فضاء	1	7
جنوب / 25.00	موقف سيارات عرض / 13.00 م	5	0
غرب / 30.00	شعبة / 18 / القطعة رقم 18 فضاء	1	0

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
التبريد	4	1408.44	تبريد	4
دور تسوية	1	311.64	إستقبال	1
دور أرضي	3	393.9	سكني	1
دور العزائين	1	369.24	إستقبال	1
دور خدمات	1	516.83	خدمات	1
دور أخير	1	54.63	سكني	1
دور مواقف	1	480	مواقف سيارات	1
خزانات	1	294.07	خزانات	1
أدوار متكررة	16	2363.4	سكني	6
بليت درج + مصاعد	1	82.63	بليت درج + مصاعد	1
6262.780				
الإجمالي				

الموقع: 1/7/52

تاريخ البناء: 08

تاريخ البناء: 08

مساحة الأرض: 750

تاريخ البناء: 08

تاريخ البناء: 08

تاريخ البناء: 08

تاريخ البناء: 08

تاريخ البناء: 08

المكتب: صالح مهديسون استشاريون

رقم المكتب: 130

تاريخ الرخصة: 1404/06/05

ملاحظات:

الملاك: فهد بن إبراهيم بن سعد العويش

رقم البطاقة الشخصية: 1021139876

رقم الهوية: 1037059662

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



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

يرخص **خالد عبد الكريم 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




الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم العقار  
Real Estate Valuation



احمد عبد الستار ابو الحسن  
AHMED ABDELSATTAR ABOUELHASSAN

Membership Type: Temp Member    فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 2509808149    رقم الهوية: 2509808149  
No: 1220001202    رقم العضوية: 1220001202  
Exp: 14/08/2022    تاريخ الانتهاء: 1444/1/16



للتأكد من أحقية مزاولة المهنة  
وللمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم 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: 14/08/2022    تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من أحقية مزاولة المهنة  
وللمزيد من التفاصيل





## 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

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi  
Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY — شركة اماكن للتقييم العقاري



# AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

## محتويات التقرير

### 1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... ٣
- 1.2 نطاق العمل..... ٤
- 1.3 أسس القيمة..... ٥
- 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
- 1.5 اعداد التقارير..... ٦
- 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧

### 2. تقرير العقار

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

### 4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ..... ١٧
- 2.4 صور للعقار..... ٢٠
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ..... ٢٢

### 5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ٢٨
- 2.5 نتائج التقييم..... ٢٨
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ..... ٢٩

### 6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٣٠





## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
العميل (صاحب الطلب)	شركة ميفك كابيتال
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة ميفك كابيتال
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام ٢٠٢٢
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمة	الاستخدام الأعلى والأفضل
العقار موضوع التقييم	فندق
عنوان العقار	بحي ريع بخش بأجباد - مكة - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الارض	1780.96 م <sup>2</sup>
مساحة مسطحات المباني	19,045.34 م <sup>2</sup>
اسم المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	320118008051-320114009789
تاريخ الصك	1440/01/15 هـ
نوع الملكية	ملكية مقيدة ( صك رهن وتملك عقار )
استخدام الارض	تجاري سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ المعاينة	١٦/٠٧/٢٠٢٢
تاريخ التقييم	٣٠/٠٧/٢٠٢٢
تاريخ اصدار التقرير	٣١/٠٧/٢٠٢٢
القيمة السوقية	108,500,000 ريال سعودي فقط لا غير

## الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم فندق سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداد القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم / أحمد عبدالستار أبو الحسن والمقيم / خالد عبد الكريم الجاسر أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ ٢٠٢٢/٠٠/٠٠ 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 ١٧٥ العام ٢٠٢٢ ويقر المقيمان باستقلاليتهما وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

أحمد عبدالستار زغلول - رقم العضوية ١٢٢٠٠٠١٢٠٢ مراجع التقرير

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية ١٣١٠٠٠٠٠٤٠

#### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ 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 "

### ١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لأعداد القوائم المالية للنصف الاول لعام ٢٠٢٢.

### ١,٥ العقار محل التقييم

فندق درنف أجياد بحي ريع بخش في مدينة مكة المكرمة.

## ١,٧ أسس القيمة

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

## ١,٨ تاريخ التقييم

١٦/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة )
٣٠/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
٣١/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ إصدار التقرير

## ٢,٠ نطاق العمل

### ٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ١٦/٠٧/٢٠٢٢
- 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 و تطبيق أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة .



### ٢,٢ 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 .

### ٢,٣ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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



## نطاق العمل

### ٢,٤ معايير التقييم

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

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية .

### ٢,٧ الشروط المقيدة

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

٢٠٢٢/٠٠/٠٠

### ٢,٨ القيود على النشر

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

### ٣.٠ الموقع ٣.١ الموقع 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.

### ٣.٣ النقل وإمكانية الوصول

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

### ٤.٠ المعلومات القانونية

#### ٤.١ 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 .

#### ٤.٢ خطة المنطقة

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

#### ٤.٣ الاستخدام المخصص

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





## معلومات الملكية

مدير الصندوق	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	أمين الحفظ	شركة البلاد كابيتال
الشركة ذات الغرض الخاص (مالك الصك)	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
رقم الصك	٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥١ – ٣٢٠١١٤٠٠٩٧٨٩	تاريخ الصك	٢٤/٠٥/١٤٤٠ – ١٥/٠١/١٤٤٠
رقم القطعة	٣٢-٣١	رقم المخطط	١٨/٨/١
المساحة الإجمالية	١٧٨٠,٩٦	ملاحظات	ملكية العقار ( رهن عقاري لبنك الرياض )

## معلومات العقار

المدينة	مكة المكرمة	اسم الشارع	-
الحي	ريع بخش	نوع العقار	فندق
إحداثيات الموقع	شرق ٢١,٤٠٠٧٢٤ شمال ٣٩,٨٣٢٨٥٣	موقع العقار	<a href="https://goo.gl/maps/jSDfy89v3xzFcAFHA">https://goo.gl/maps/jSDfy89v3xzFcAFHA</a>



## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

### معلومات الملكية

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٤٩,٦١ م	شارع	-	١٥ م	-
جنوبي	٥٣ م	جبل	-	-	-
شرقي	٣٧ م	جبل	-	-	-
غربي	٣٥,٩٦ م	القطعة رقم ٣٣	-	-	-

\* تم دمج معلومات الصكوك



## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

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
✓	✓	✓





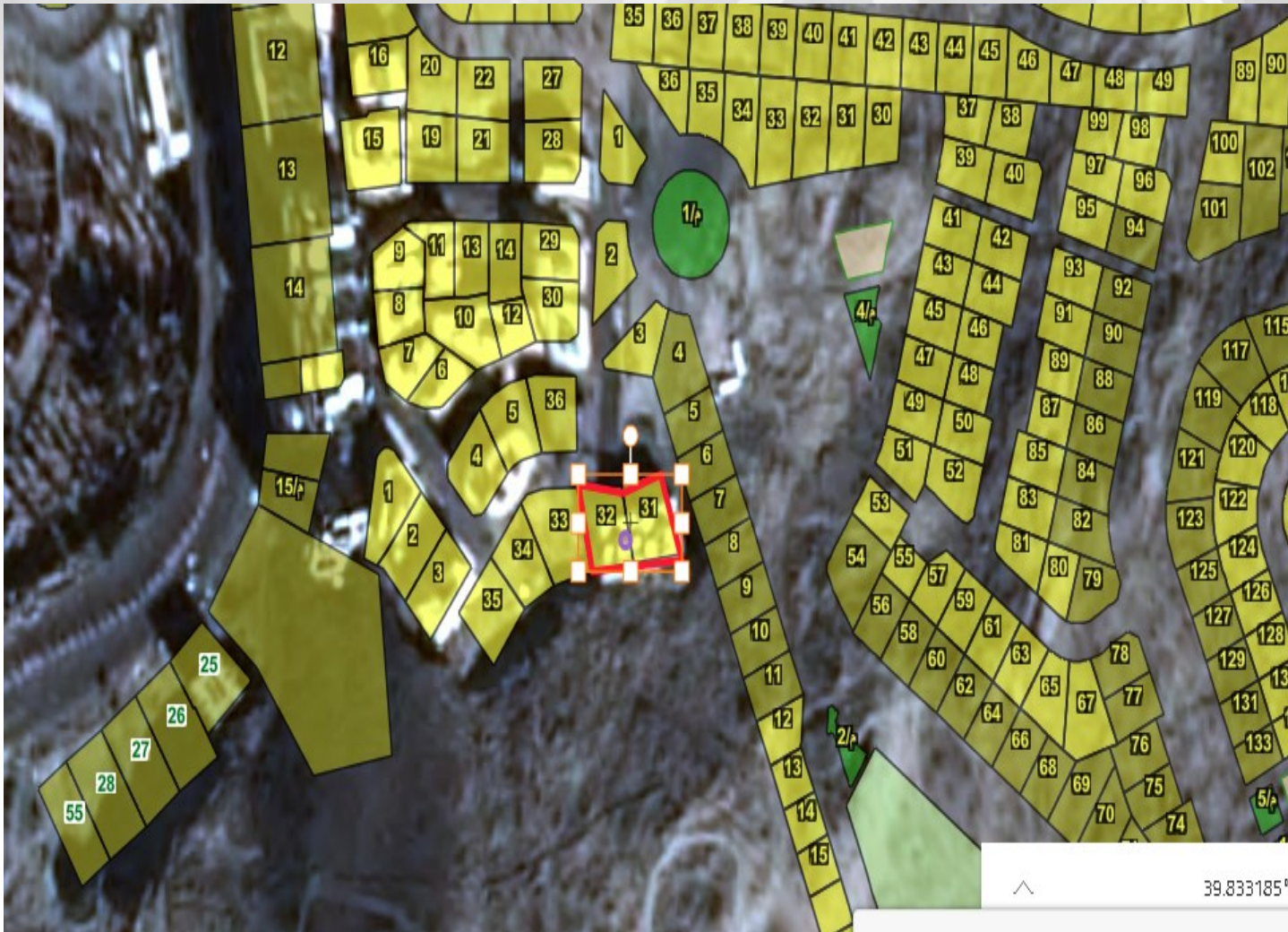
### نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة مكة المكرمة حي ريع بخش، وسط مكة المكرمة. يحد منطقة العقار من الشمال شارع عرض ٥م ويحد منطقة العقار من الشرق جبل كما يحد منطقة العقار من الغرب شارع اجياد





## المخطط الرقمي



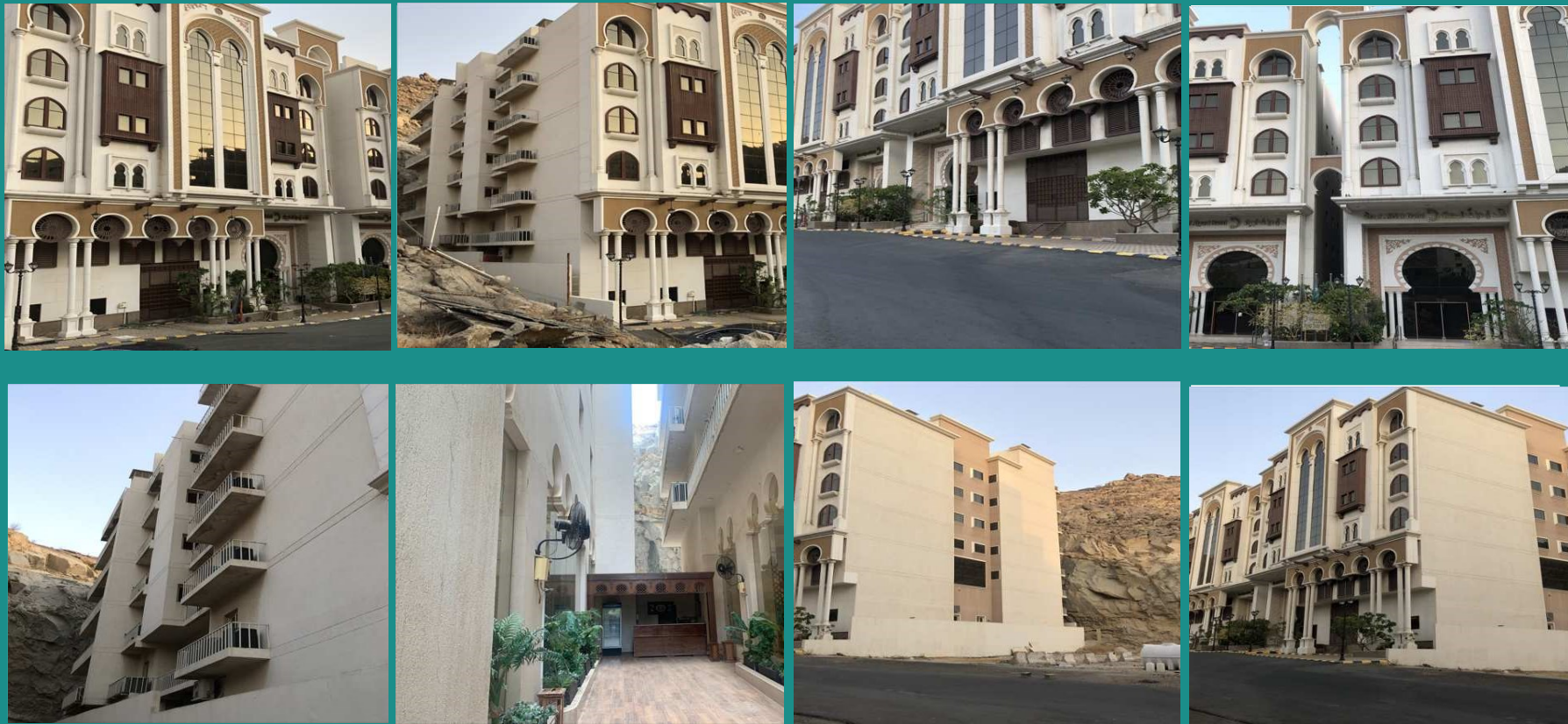
صورة المخطط الرقمي





صور توضح العقار :

صور العقار

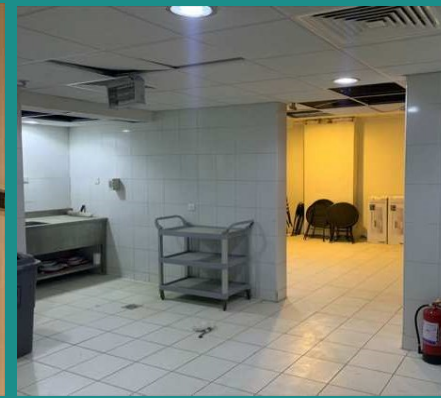






صور توضح العقار :

صور العقار







صور توضیح العقار :

صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

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

عنصر التأثير	محددات التأثير	ملاحظات
العوامل التخطيطية (العمرانية)	خصائص الأرض	سهولة الوصول
		الواجهات
		الشوارع
		شكل الأرض
	التجهيزات البلدية	اللوحات الإرشادية
		الإنارة و التشجير
		السفلتة و الرصف
	المرافق العامة	الخدمات الحكومية
		المراكز التجارية
		الحدائق والملاعب
		المدارس
		المساجد
أنظمة البناء	عدد الأدوار	متغير

كما هو مصرح من امانة مدينة مكة المكرمة

## 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

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

## 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 يناير ٢٠٢٢ 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



## تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م)

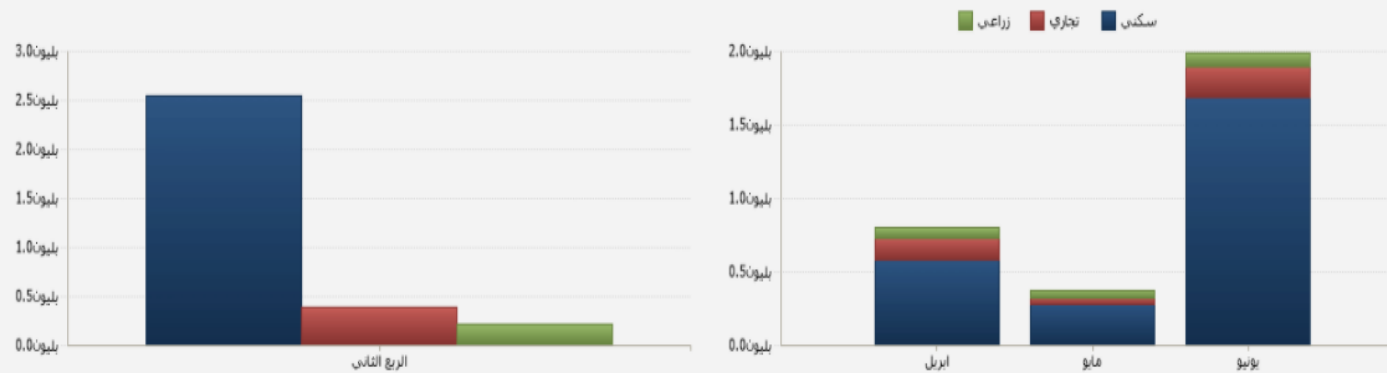
تقديرات		ميزانية	توقعات	ميزانية	
2021	2020	2019	2018	2018	
<b>الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	<b>إجمالي الإيرادات</b>
201	194	183	166	142	<b>الضرائب</b>
17	17	15.8	16.1	15	الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية
2	1	1	0	0	الضرائب على الملكية*
145	141	132	113	85	الضرائب على السلع والخدمات
18	18	17	16	25	الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية
19	18	17	20	17	ضرائب أخرى
1	1	1	0	0	<b>المنح*</b>
840	810	791	729	641	<b>الإيرادات الأخرى</b>
<b>النفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	<b>إجمالي النفقات</b>
893	877	860	825	773	<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
-128	-138	-131	-136	-195	<b>عجز / فائض الميزانية</b>
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الدين والأصول</b>					
848	754	678	560	555	<b>الدين</b>
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
353	412	496	523	456	<b>الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي</b>
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي

## قيمة الصفقات

اختر السنة - ميلادي 2022 اختر ربع السنة - ميلادي الربع الثاني

### قيمة الصفقات شهريا

□ •



### مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



### عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

نوع العقار	السكني	التجاري	الزراعي
الكل	2,350	1,605	240
نوع العقار (أرض/عمارة/شقة...)	1,709	1,470	236
الكل - نوع العقار	613	112	4
قطعة أرض	26	22	1
شقة	1	1	1
فيلا	1	1	1
معرض/محل	1	1	1
أرض زراعية	1	1	1

تنشيط Windows  
انتقل إلى الإعدادات لتنشيط Windows.

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

تسلسل	الدخل	قيمة العقار	معدل الرسملة	الوسيط المعلن
عقار ١	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	%١١,٨٢	٩٦٦٥٥٤٦٠٦٤٦٦
عقار ٢	٧,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%٧,٠٠	٩٦٦٥٦٦٧٠٧٦٦٨
عقار ٣	٨٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	%٧,٠٠	٩٦٦٥٣٨٩٠٣٢٧٧
متوسط معدل الرسملة السوقي		%٨,٦٦		
معدل رسملة الدخل السوقي بعد التقريب		%٩		

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	الوسيط المعلن
مقارن ١	غرفة	٣٦٦	١١,٠٠٠	٩٦٦٥٣١٣٧٤٦٠٧
مقارن ٢	جناح - غرفتين	٦٦٦	٢٠,٠٠٠	٩٦٦٥٨٣٥٨٨٥٦٧
متوسط سعر إيجار النزول يومي		٥١٦		
متوسط سعر إيجار النزول يومي بعد التقريب		٥٠٠		

الضبط النسبي  
لمتوسط إيجار  
الوحدات الفندقية



## مكونات العقار

فندق ١ قطعة ٣١ ( الأجنحة ) كل جناح يتكون من غرفتين ودورتين مياه	
الدور	عدد الأجنحة
القبو	-
الأرضي	-
١	٤
٢	٥
٣	٥
٤	٥
٥	٥
٦	١
الاجمالي	٢٥

فندق ١ قطعة ٣٢ ( الغرف ) كل غرفة بها دورة مياه	
الدور	عدد الغرف
القبو	مسجد + مستودع + دورة مياه
الأرضي	صالة بهو + ٢ غرفة خدمية + مستودع
١	١١
٢	١١
٣	١١
٤	١١
٥	١١
ملحق علوي	٧
الاجمالي	٦٢

فندق ١ قطعة ٣٢ ( الأجنحة ) كل جناح يتكون من غرفتين ودورتين مياه	
الدور	عدد الأجنحة
القبو	مطعم + دورة مياه
الأرضي	٢ جناح + دورات مياه رجالي ونسائي + غرفة حقائب
١	٤
٢	٤
٣	٤
٤	٤
٥	٤
ملحق علوي	١
الاجمالي	٢١

فندق ١ قطعة ٣١ ( الغرف ) كل غرفة بها دورة مياه	
الدور	عدد الغرف
القبو	مسجد + مستودع + دورة مياه
الأرضي	صالة بهو + ٢ غرفة خدمية + مستودع
١	٩
٢	٩
٣	٩
٤	٩
٥	٩
٦	٥
الاجمالي	٥٠

- تم افتراض دخل العقار من واقع السوق العقارية لتأجير الوحدات الفندقية وتقدير دخل الأطعمة والمشروبات حسب مستوى الخدمة الذي من المفترض أن يقدمه الفندق للنزلاء 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 ٧٢ ساعة للمواطنين والوافدين المقيمين بالمملكة و ٧ أيام إلى ١٤ 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 ١٠٠% كشهر رجب وشعبان ورمضان وموسم الحج ، وانخفاض في غيرها من الأشهر وتم موازنة ارتفاع نسبة الاشغال وانخفاضها ووضع متوسط لتلك النسبة طوال السنة وهي ٧٠% لاستخدامها في العملية الحسابية للتدفقات النقدية المخصصة حسب رأينا .
- تم تقدير معدل رسمة الدخل من السوق العقارية للعقارات المشابهة للعقار محل التقييم من حيث الاستخدام والدخل والمساحة
- تم افتراض معدل النمو مستقبلاً من واقع الإحصاءات الاقتصادية بموقع هيئة الإحصاء
- تم تقدير معدل الخصم بجمع معدلي النمو والرسمة وهي إحدى الطرق المتعارف عليها وفقاً لمعايير التقييم الدولية





## طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل المصاريف ( التشغيلية والرأسمالية	٣٧%
معدل الشواغر المتوقع	٤٠%
فترة التدفقات النقدية ( سنوات )	٥
معدل الخصم	١١%
معدل النمو ( كل سنة)	٢%
معدل عائد الاستثمار	٩%

البيان المالي		٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٦	الإجمالي
قائمة الدخل والمصروفات	عدد الوحدات	متوسط الدخل	السنة الأولى/ ريال	السنة الثانية/ الريال	السنة الثالثة/ الريال	السنة الرابعة/ الريال	
معدل النمو المتوقع		٠%	٠%	٢%	٠%	٠%	
متوسط دخل الغرف والأجنحة سنويا	١٥٨,٠٠	١٨٠٠٠٠	٢٨,٤٤٠,٠٠٠	٢٨,٤٤٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٨,٨٠٠	٢٩,٠٠٨,٨٠٠	٢٩,٠٠٨,٨٠٠
دخل الأطعمة والمشروبات	١٥٨,٠٠	٥٤٩٣٦,٧	٨,٦٧٩,٩٩٩	٨,٦٧٩,٩٩٩	٨,٨٥٣,٥٩٩	٨,٨٥٣,٥٩٩	٨,٨٥٣,٥٩٩
الإيرادات			٣٧,١١٩,٩٩٩	٣٧,١١٩,٩٩٩	٣٧,٨٦٢,٣٩٩	٣٧,٨٦٢,٣٩٩	٣٧,٨٦٢,٣٩٩
معدل نقص الشواغر		٤٠%	٤٠%	٤٠%	٤٠%	٤٠%	
قيمة نقص الشواغر			١٤,٨٤٧,٩٩٩	١٤,٨٤٧,٩٩٩	١٥,١٤٤,٩٥٩	١٥,١٤٤,٩٥٩	١٥,١٤٤,٩٥٩
إجمالي الدخل الفعلي			٢٢,٢٧١,٩٩٩	٢٢,٢٧١,٩٩٩	٢٢,٧١٧,٤٣٩	٢٢,٧١٧,٤٣٩	٢٢,٧١٧,٤٣٩
المصروفات التشغيلية والرأسمالية		٣٧,٠٠%	٨,٢٤٠,٦٤٠	٨,٢٤٠,٦٤٠	٨,٤٠٥,٤٥٢	٨,٤٠٥,٤٥٢	٨,٤٠٥,٤٥٢
صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)			١٤,٠٣١,٣٥٩	١٤,٠٣١,٣٥٩	١٤,٣١١,٩٨٧	١٤,٣١١,٩٨٧	١٤,٣١١,٩٨٧
القيمة الاستردادية للمبنى			١٥٩,٠٢٢,٠٧٤	١٥٩,٠٢٢,٠٧٤	١٥٩,٠٢٢,٠٧٤	١٥٩,٠٢٢,٠٧٤	١٥٩,٠٢٢,٠٧٤
معامل الخصم		١١%	١	٠,٩٠٠٩	٠,٨١١٦	٠,٧٣١٢	٠,٦٥٨٧
القيمة الحالية لـ صافي الدخل			١٢,٦٤٠,٨٦٤	١١,٣٨٨,١٦٦	١٠,٤٦٤,٨٠١	٩,٤٢٧,٧٤٩	٨,٤٩٣,٤٦٧
صافي القيمة الحالية للمبنى			١٠٨,٤٢٠,١٥٤	١٠٨,٤٢٠,١٥٤	١٠٨,٤٢٠,١٥٤	١٠٨,٤٢٠,١٥٤	١٠٨,٤٢٠,١٥٤
القيمة النهائية للعقار بعد التقريب			١٠٨,٥٠٠,٠٠٠	١٠٨,٥٠٠,٠٠٠	١٠٨,٥٠٠,٠٠٠	١٠٨,٥٠٠,٠٠٠	١٠٨,٥٠٠,٠٠٠

## النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	108,500,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	مائة وثمانية ملايين وخمسمائة ألف 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.



رئيس الشركة



خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠

## شروط تقارير التقييم

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



بسم الله الرحمن الرحيم  
 الملكة العبدية الشريفة  
 وزارة العدل  
 كتابة العدل الإلهية المحكمة

الرقم: ٣٢٠١١٤٠٠٩٧٨٩  
 التاريخ: ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

شرقاً: جبل بطول: (٣٧) سبعة وثلاثون متر

غرباً: 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 أمار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

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

/ بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ/ ثمانية وعشرون مليون ومائة وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال

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

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

وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الملك عبدالعزيز آل سعود

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتاب العدل الأولى بمكة المكرمة

الرقم: ٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥١

التاريخ: ٢٤ / ٥ / ١٤٤٠ هـ

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 .

وجودها وأطوالها كالتالي:

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

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

شرقاً: قطعة رقم ٣١ بطول: (٢٣,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر

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

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

والمقيد لدينا برقم ٤٠٥٣٧٨٩٠ في ١٣/٢/١٤٤٠ هـ

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

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

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

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

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

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



19:08:08 - 1434/10/19 : طريق الطباعة



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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة العاصمة المقدسية  
بلدية المسفلة الفرعية

رخصة إنشاء جديدة

الإسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي  
رقم البطاقة الشخصية : 1012191936  
رقم الملف : 720109000991  
رقم المجلد العقاري : 820772  
رقم القطعة : 32  
تاريخه : 1416/05/23  
رقم المخطط التنظيمي : 1/6/18  
تاريخه : 01/03/1423

البلدية : بلدية المسفلة الفرعية  
الموقع : جزء إجمالي لمخطط منح ربح  
الحس : هي الشوارع  
بخير / 174

الأبعاد وخط	الحدود	إرتداد (م)	المساحة
شمال	شارع عرض 15.00 متر غير مبن	4.00	0
شمال	مبنى	1.10	0
شرق	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	1.00	0
جنوب	جبل	1.10	0
غرب	قطعة رقم 33 أرض فضاء جبلية		

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الديورم	1	1	71.25	إستخدام
مدرسة	1	1	360.96	سكني + إستخدام
مدرسة	1	1	563.98	سكني
أبواب مكررة	4	4	2612.88	سكني
مدرسة	1	1	236.14	سكني
مدرسة + ممر	1	1	85.02	مدرسة + ممر
مدرسة	1	1	305.86	مدرسة
الإجمالي			4272.080	

المساحة : 5000  
مقياس الرسم : 88.83 م/خط  
مساحة الأرض : 885.81161  
نوع البناء : أصلي

كمية مختلفات المبني المطلوب تسليمها للبري بالطن : 26.8828  
تاريخ إصدار المخطط : 1404/06/05  
رقم المكتب : 130  
موقعه : شارع الملك فيصل  
رقم المكتب : 1012191936  
الملك : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي  
رقم البطاقة الشخصية : 1012191936  
محمد عبدالرحيم محمد العيسى : رقم البطاقة الشخصية : 1025421643  
فهد إبراهيم سعد الموسى : رقم البطاقة الشخصية : 1021139876  
عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي : رقم البطاقة الشخصية : 1012191936  
ملاحظات :

تعليمات : تتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة ولا تتطابق الخاصة بها الرجل والرجل والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الإنترنت [www.Holymiskkah.gov.sa](http://www.Holymiskkah.gov.sa) وذلك  
برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة لم تتطابق مع البيانات الموجودة في النظام.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

بلدية المسفلة الفرعية

الإسم : فهد إبراهيم سعد الموسى  
رقم القطعة : 31  
رقم السجل : 2/8754  
المعاري :  
البلدية : بلدية المسفلة الفرعية

تصريح تسمية وضع  
تاريخ تسمية الوضع :  
رقم البطاقة الشخصية : 1021139876  
مصدرها : الترخيص  
رقم البطاقة الشخصية : 320109000396  
رقم التصك : 14117/09/02  
تاريخه : 2/8754  
رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18  
تاريخه : 01/03/1423

رقم الطلب الإلكتروني : 3706500325  
رقم الرخصة : 3401103951  
تاريخ الرخصة : 1434-09-23  
صلاحيتها : ثلاث سنوات

الموقع : أجزاء إضافية لمخطط منح ربح يخط / 174 الحبي : حي التوارية

الأبعاد / م / ط : 23.610  
الحدود : شارع عرض 15.00 متر (غير متأكد)  
إرتداد (م) : 0  
البروز : 0

شمال : 37.000  
شرق : 27.500  
جنوب : 33.470  
غرب : قطعة رقم 23 حولى بعض أجزاء مهيمة

مكونات البناء :  
عدد الأبنية : 1  
الوحدة : 1  
المساحة : 583.43  
الاستخدام : يدرج

عدد الأبنية : 1  
الوحدة : 1  
المساحة : 549.16  
الاستخدام : دور تسمية

عدد الأبنية : 1  
الوحدة : 1  
المساحة : 576.93  
الاستخدام : دور أرضي

عدد الأبنية : 4  
الوحدة : 4  
المساحة : 2633.8  
الاستخدام : أبواب متكررة

عدد الأبنية : 1  
الوحدة : 1  
المساحة : 261.13  
الاستخدام : مبانيات

عدد الأبنية : 1  
الوحدة : 1  
المساحة : 41.48  
الاستخدام : بيت درج + مصاعد

عدد الأبنية : 1  
الوحدة : 1  
المساحة : 598.4  
الاستخدام : خزانات

الإجمالي : 5244.330

العنوان :  
رسم الشارع :  
مقياس الرسم : 5000  
محيط الأبنية : 88.96 م / ط  
مساحة الأرض : 895.14067  
نوع التملك : مباح  
كمية مخلفات المعيشة المطلوب صليتها للمرمي بالطرن : 26.6532

ملاحظات :

الملاك : فهد إبراهيم سعد الموسى  
رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشترائط الخاصة بها الرجاء الدخول والاستعلام 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 تفتيها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

المهندس المختص :  
مدير إدارة الرخص : رئيس البلدية  
قاضي بن عبدالحق عبيد الحريص

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية المسفلة الفرعية

رقم الطلب الإلكتروني : 3706500324  
رقم الرخصة : 3401103736  
تاريخ الرخصة : 1434-08-09  
صلاحياتها : ثلاث سنوات

تصريح تسوية وضع  
تاريخ تسوية الوضع :

الإسم : عمر عبدالله عبد الرحيم قاضي  
رقم القطعة : 32  
رقم المجلد : 2/8207  
العقاري :

رقم البطاقة الشخصية : 1012191936  
رقم المالك : 720109000991  
تاريخه : 23/05/1416  
رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18  
تاريخه : 01/03/1423  
مصدرها : الطائف

الموقع : جزء إضافي لمخطط منتج ريج بطن / 174 الحبي : حبي النوارية

الاتجاه	الارتفاع / م	الحدود	إحداثيات (م)	المساحة
شمال	28.600	شارع عرض 15.00 متر غير منفذ	0	0
شرق	33.470	قطعة رقم 31 أرض فضاء	0	0
جنوب	25.500	جبل	0	0
غرب	35.960	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0	0

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الاستخدام
التيروم	1	1	562.18	مدرسة
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أدوار متكررة	4	4	2591.96	سكني
مبيلات	1	1	238.14	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	44.82	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
الإجمالي			5157.300	

العنوان :  
اسم الشارع :  
مبنى رقم : 5000  
مخطط التنظيم : 1/8/18  
مساحة الأرض : 885.8116  
مخطط التنظيم : 26.8828

ملاحظات :

المالك : عمر عبدالله عبد الرحيم 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

تاريخ التوقيع : 10:11:56 - 1437/2/18





وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

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 (74/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

**تقيّم**  
TAQEEEM

**تقييم العقار**  
Real Estate Valuation



**احمد عبد الستار ابو الحسن**  
**AHMED ABDELSATTAR ABOUELHASSAN**

Membership Type: Temp Member    فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 2509808149    رقم الهوية: 2509808149  
No: 1220001202    رقم العضوية: 1220001202  
Exp: 14/08/2022    تاريخ الانتهاء: 1444/1/16



للتأكد من أحقية مزاولة المهنة  
وللمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

**تقيّم**  
TAQEEEM

**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: 14/08/2022    تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من أحقية مزاولة المهنة  
وللمزيد من التفاصيل





## 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

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi  
Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# 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

### 1. مقدمة التقرير

المصطلحات التعريفية.....	٣
الملخص التنفيذي.....	٤
المقدمة.....	٥
نطاق العمل.....	٦
الموقع.....	٩
معلومات الملكية.....	١٠
مواصفات العقار.....	١١
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار.....	١٢
صور توضح حدود العقار.....	١٣
المخطط الرقمي.....	١٤
صور العقار.....	١٥
بيانات العقار.....	١٦
العوامل المؤثرة على العقار.....	١٧
المؤشرات الاقتصادية.....	١٩
التقديرات العامة.....	٢٠
قيمة الصفقات.....	٢١
مخاطر العقار.....	٢٢
الضبط النسبي لمعدلات الرسملة.....	٢٣
حساب طريقة الاستثمار.....	٢٤
النتيجة النهائية.....	٢٥
مستندات العقار.....	٢٦
التراخيص.....	٢٨
عضوية المقيم.....	٢٩
الشروط والاحكام.....	٣٠



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية لنصف الاول لعام ٢٠٢٢	الغرض من التقييم
الاستخدام الأعلى والأمثل	فرضية القيمة
القيمة السوقية	أساس القيمة
مبنى تجاري مكثبي	العقار موضوع التقييم
حي الحمراء - جدة - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
2500 م2	مساحة قطعة الارض
9,128 م2	مساحة مسطحات المباني
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 ٢٠٢٢	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)	أسلوب التقييم
2022/07/20	تاريخ المعاينة
2022/07/25	تاريخ التقييم
2022/07/31	تاريخ اصدار التقرير
36,600,000 ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية



### الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مبنى مكتبي لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم المعتمد / خالد عبد الكريم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2022/07/03 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.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية -رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٠٤٠ .

### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

### ١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لأعداد القوائم المالية لنصف الاول لعام ٢٠٢٢.

### ١,٥ العقار محل التقييم

مجمع بحي الحمراء في مدينة جدة.

## ١,٧ أسس القيمة

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

## ١,٨ تاريخ التقييم

2022/07/20	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة )
2022/07/25	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
2022/07/31	تاريخ إصدار التقرير

## ٢,٠ نطاق العمل

### ٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠٧/٢٠
- 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 و تطبيق أسلوب السوق و الدخل في التقييم.

### ٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والكروكي التنظيمي .
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي 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 .

### ٢,٣ 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

### ٢,٤ معايير التقييم

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

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة الاستثمار - وأسلوب السوق طريقة المقارنات.

### ٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

**٣٦,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي**

**ستة وثلاثون مليون و ست مئة الف ريال سعودي فقط لا غير**

### ٢,٧ الشروط المقيدة

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

٢٠٢٢/٠٧/٠٣

### ٢,٨ القيود على النشر

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

### ٣.٠ الموقع ٣.١ الموقع والطبقة السكانية

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

### ٣.٣ النقل وإمكانية الوصول

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

### ٤.٠ المعلومات القانونية

#### ٤.١ الجهة التخطيطية

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

#### ٤.٢ خطة المنطقة

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

### ٤.٣ الاستخدام المخصص

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



## معلومات الملكية

## معلومات الملكية

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

## معلومات العقار

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



## مواصفات العقار

طريق الاندلس	شارع العقار	حسب الصك (٢,٥٠٠ م٢)	مساحة الأرض (م٢)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م٢)	
-	شكل الأرض	شمالية غربية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

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



## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

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
✓	✓	✓



## صور توضح حدود العقار



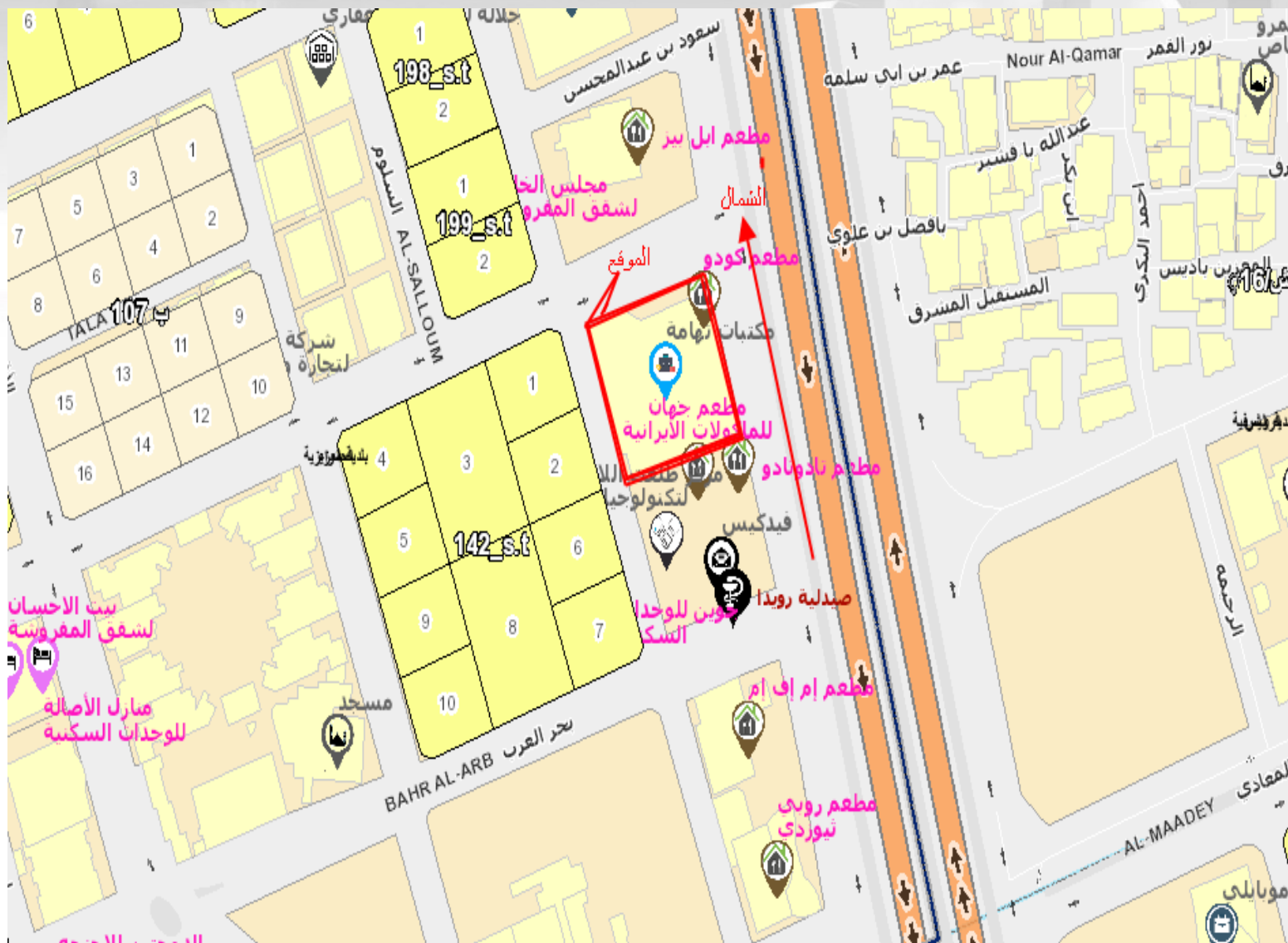
### نبذة عن المنطقة :

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 - شبك	نوع التكييف	9,128 م2	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

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

## 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

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

## 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:

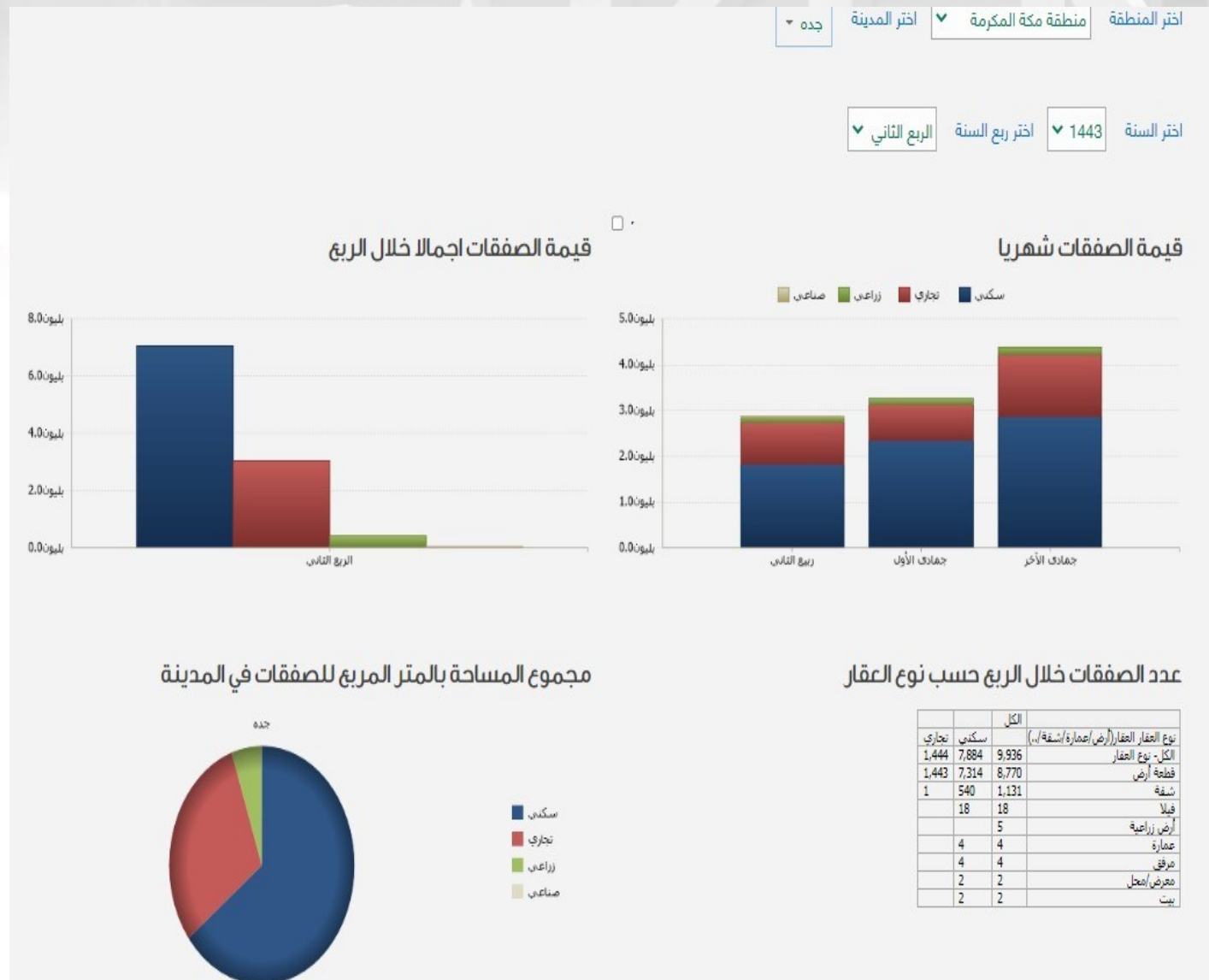
بما ان تاريخ التقييم هو يوليو ٢٠٢٢ فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة لسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

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



تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م)					
تقديرات		ميزانية	توقعات	ميزانية	
2021	2020	2019	2018	2018	
<b>الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	<b>إجمالي الإيرادات</b>
201	194	183	166	142	<b>الضرائب</b>
17	17	15.8	16.1	15	الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية
2	1	1	0	0	الضرائب على الملكية*
145	141	132	113	85	الضرائب على السلع والخدمات
18	18	17	16	25	الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية
19	18	17	20	17	ضرائب أخرى
1	1	1	0	0	<b>المنح*</b>
840	810	791	729	641	<b>الإيرادات الأخرى</b>
<b>النفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	<b>إجمالي النفقات</b>
893	877	860	825	773	<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>
<b>عجز/ فائض الميزانية</b>					
-128	-138	-131	-136	-195	<b>عجز/ فائض الميزانية</b>
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز/ فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الدين والأصول</b>					
848	754	678	560	555	<b>الدين</b>
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
353	412	496	523	456	<b>الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي</b>
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي

## قيمة الصفقات





## مخاطر العقار

من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

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





## 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 ١ عمارة تجارية	٦,٠٠٠,٠٠٠	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	%٨	٠٥٤٧٨٣٤٥٧٣
عقار ٢ عمارة تجارية	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	%٨	٠٥٠١٣٧٧١٨٤
متوسط معدل الرسملة السوقي			%٨	

تم اعتماد الدخل الفعلي للعقار حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنوياً ونصف سنوياً وربع سنوياً وشهرياً بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل أما المصروفات التشغيلية فيتحملها المالك .

### التقييم بطريقة الاستثمار:

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

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

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

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

✓الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .

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

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

### حساب الاستثمار

نسبة الاشغال	٧٥%
الدخل الفعلي للعقار / ريال	٣,٢١٨,٠٥٦
مصرفات إدارية / ريال	٢٨٩,٦٢٥
صافي الدخل للعقار / ريال	٢,٩٢٨,٤٣١
نسبة العائد السنوي على رأس المال	٨%
تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل / ريال	٣٦,٦٠٥,٣٧٥
التقدير النهائي للعقار بعد التقريب / ريال	٣٦,٦٠٠,٠٠٠



## النتيجة النهائية للتقييم :

## النتيجة النهائية

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	٣٦,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	ستة وثلاثون مليون و ست مائة الف ريال سعودي فقط لا غير

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




رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠




**الجمهورية العربية السورية**  
**وزارة العدل**  
**[ ٢٧٧ ]**  
**كتابة العدل الاولى بجدة**

الرقم : ٣٦٠٧٢٤٠٦٠٥٥٠١١١  
 التاريخ : ١٦ / ١١ / ١٤٤١ هـ

**صك رهن وتملك عقار**

انصب لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :  
 غار قلمه الارض رقم ٤ الواقع في حي التحضر بمدينة جدة  
 وحدودها وأصواتها كالتالي :  
 شمالاً : شارع عرض ٢٠ متر يتصلها من ملاء الشيخ محبت النطويل  
 جنوباً : بحد الاملاك الاميرية بطول : ( ٥٠ ) خمسون متر  
 شرقاً : بحد الاملاك الاميرية بطول : ( ٥٠ ) خمسون متر  
 غرباً : شارع عرض ١٠ متر يفصلها عن الاملاك الاميرية بطول : ( ٥٠ ) خمسون متر  
 ومساحتها : ( ٢٥٠٠ ) أثنان و خمسمائة متر مربعاً ١٠٢٦ كاهن تقطعه الزاوية وماعليه من بناء ومرتكز تجاري وسكني ودورارض  
 وسنة ادوار متكررة  
 الموصوفة في شريفة امار الدوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٥٥١٦٦٠ وتنتهي في ١٦ / ١١ / ١٤٤٠ هـ  
 بالسك الصادر من منه الإذ رقم ٩٢٠٢٢٨٠١٤٤٥٥ في ١٧ / ١١ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما اتجه أو سيقام عليها من بناء امساح  
 في تلك الارض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠١٠٥٦ وتنتهي في ٣٠ / ١٥ / ١٤٤٣ هـ مساحتها اوقافه بنا تسعة عشر مترين وثلاثمائة  
 واثنان عشر ألف واثنان وثلاثون ريال  
 وفي حصة عشر المئدة غلمرتهن روح الكبر بالقيمة التي تنتهي عندها اوقافه وسدسها من مئة الراهن من مبلغ وما تنص بجمع  
 فيه عنه بعد استئصال داراهم شرعاً  
 وعليه جرى الاستدراج الجبري في ١٦ / ١١ / ١٤٤٠ هـ  
 ومسا أنتم على ثبوتنا محمد وكه وصحبه وسام

كاتب العدل  
 خالد بن حسن بن عبدالله الزهراني

خاتمة  
 خاتمة

هذا الصك وحده متكاملاً ، وضاه أو تلف ستبقى منه رد في أي عدم صلاحية المستند  
 ( هذا النموذج مخصص بالاستخدام بالخاص الأبي ويمنع تقليده )  
 نموذج رقم ١ من ١١

نسخة مطابع الحكومة : ٢٨٢١١٤

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة مدينة جدة

محدد لتقدير بقع رقم ٩ ٦٧ ٩٧٩/٧/١٤٠١

[illegible]

١ - على القاول المنفذ والمالك التمشي مع اصول السلامة في جميع مراحل انشاء المبني ووضع حواجز الحفر المراد اقامتها وكذلك وضع شسوم احجر اثناء البناء لضمان سلامة المارة والعمال وتأمين الطرق للسيارات مع عدم اطلاق الطريق اثناء البناء . والمالك والقاول مسؤولين عن سلامة مباني الجوار اثناء التنقيب والحفر ومسؤولين عن أي ضرر يلحق بالجوار وعن أي تلف يلحق بكابلات الهاتف والكهرباء أو مواسير المياه والجاري والفاز وخلافه وعليهم الاتصال بالجهات المعنية مباشرة .

- ١ - يجب إنشاء وصيف بطول ..... متر وعرض ..... متر من الجهات ..... وكذلك التمشي في البناء على الخرائط المعتمدة من البلدية .  
٢ - في القاول المنفذ والمالك البناء داخل حدود الكروكي المعتمد من مكتب تخطيط المدن وعلى الخرائط المعتمدة من البلدية .  
٣ - يجب إزالة المخلفات والحفر والبناء بعد الانتهاء من عملية الإتمام ووضع مستندات بريد في مدخل البنى بموجب النظام .  
٤ - مأسورة السلامة بقطر ٢٥ بوصة على العمارة أكثر من أربعة أدوار ويمنع لها فتحة في كل دور .  
٥ - تم استيفاء الرسوم المقررة بموجب مع مبلغ ..... فقط ..... ريال تاسمين نظافة  
٦ - تم استيفاء الرسوم المقررة بموجب مع مبلغ ..... فقط ..... ريال تاسمين نظافة  
يعتبر هذا الكروكيون لتصميم البناء ساري المفعول وعلى المالك وضع هذا التصريح مع الكروكي الساسي في مكان بارز وفيه مراجعة البلدية في نهاية كل عام .  
ثم أصدر هذا القرار في تاريخ ١٤٠٠ / ١٠ / ١٠

تعهدات المالك : العهد أنا المالك بأنني :

- ١ - اتفاد التصريح المعطى لي حسب التعليمات الواردة به وإن انشئ بخطط التنظيم والارتفاع المسموح لي به .  
٢ - وإذا خالفت ما جاء به فإن للبلدية الحق أن تهدم في أي وقت ما زاد عن التصريح وليس لي أي حق في الغالبية بأي تعويض وإن يطبق على الانظمة والتعليمات من الجهات المسؤولة .  
٣ - أقوم بعمل موقف للسيارات حسب النظام .

لترامات المهندس المشرف :

أنا المهندس ..... محمد أسعد ..... المشرف على تنفيذ المنشآت المذكورة أعلاه ، أتني التزم بالآتي :

- ١ - أخطر البلدة باليوم الذي أبدا فيه العمل بوضع الخنزير .  
٢ - التزم بالتنفيذ التنظيمي كما اقتره البلدية واكون مسؤولا عن تنفيذ كل تعديل فيه .  
٣ - اذا حدث اي تغيير او تعديل في الخططات سوف اقوم بأخطار البلدية بخطاب رسمي يسلم للبلدية واخذ الموافقة على ذلك قبل البدء في التنفيذ .  
٤ - اذا حدث بسبب ما وتركت الاشراف على التنفيذ كسوف اوكل الاشراف الى مهندس آخر معتمد حتى اعود الى الاشراف وأخطر البلدية بذلك .  
٥ - اذا حدث اي خلاف بيني وبين المالك في تفصيلات او غير ذلك اقوم بإطلاع البلدية المعنية خطيا على اخلي مسؤوليتي وعلى ذلك اوقع .  
٦ - في حالة عدم تنفيذ اي من هذه الاشتراطات سوف سحب الترخيص الذي يخول لي بالتقام هذا العمل واقوم بتارجاع الاعمال الى المالك نظرا للاضرار .
- (٨) يمنع بناء عمل فضاءات مسوية  
(٩) هذا المقرر بحجبه لمقرري سابقه  
رسم ٦٧٩ ض ١٤١٧/١٠

توقيع المهندس

**HASSAN O. ASAAD**  
ARCHITECT

١- تأمين النظافة ٦٩٨٣١ - ٦.٤/٥/١١ تأمين الأشغال  
٢- رسوم ٥٦٧٢٢٧ - ١٢.٤/٧/١١

زقرا ٥٢٨١

تاریخ: ۱۱/۷/۱۳۵۹

في الخامس،



رئيس البلدية / .....

الخطة التنفيذية لخدمة جسد



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

يرخص **خالد عبد الكريم 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 (74/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم  
TAQEEM

تقييم العقار  
Real Estate Valuation



احمد عبد الستار ابو الحسن  
AHMED ABDELSATTAR ABOUELHASSAN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 2509808149 رقم الهوية: 2509808149  
No: 1220001202 رقم العضوية: 1220001202  
Exp: 14/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16



للتأكد من أحقية مزاولة المهنة  
وللمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم  
TAQEEM

تقييم العقار  
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر  
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل  
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602  
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040  
Exp: 14/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من أحقية مزاولة المهنة  
وللمزيد من التفاصيل

### شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصورا على العميل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. تم اعتماد الدخل الفعلي السوقي للعقار وليس الدخل الحالي حسب إفادتنا به من شركة ميفك ولم 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 .
٦. 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.
٧. 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.
٨. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
٩. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.





## 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

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi  
Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY — شركة اماكن للتقييم العقاري



# AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري

## محتويات التقرير

### 1. الملخص التنفيذي

- 1.1 مقدمة التقرير ..... ٥
- 1.2 أساس القيمة ونطاق العمل..... ٦
- 1.3 مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة..... ٧
- 1.4 معايير التقييم والأساليب المستخدمة..... ٨
2. تقرير العقار
- 1.2 الموقع..... ٩
- 2.2 المعلومات القانونية ..... ٩
- 2.3 معلومات الملكية ..... ١٠
- ٢,٤ مواصفات العقار ..... ١١
- ٥,٢ الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ..... ١٢

### 3. مواصفات العقار

- 1.4 بيانات ومكونات العقار ..... ١٣
- ٢,٤ موقع العقار حسب الخرائط الرقمية ..... ١٤
- 3.4 صور للعقار..... ١٦
- 4.4 العوامل المؤثرة على العقار ..... ١٨
- ٥,٤ المؤشرات الاقتصادية والعقارية ..... ٢٠

### 4. التقييم

- 1.5 الضبط النسبي لمعدلات الرسملة السوقية..... ٢٢
- 2.5 أسلوب الدخل بطريقة الرسملة..... ٢٣
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ..... ٢٤

### 5. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٢٥
- ٢,٥ الأوراق الرسمية ..... ٢٦



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
العميل (صاحب الطلب)	شركة ميفك كابيتال
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة ميفك كابيتال
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الاول لعام ٢٠٢٢
أساس القيمة	القيمة السوقية
فرضية القيمة	الاستخدام الأعلى والافضل
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري سكني
عنوان العقار	حي النخيل - الرياض - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الارض	9,100 م2
مساحة مسطحات المباني	16,673.5 م2
اسم المالك	زائد بن فهد بن محمد السكيبي
رقم الصك	310115036471
تاريخ الصك	1435/05/19 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
استخدام الارض	تجاري - سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
تاريخ المعاينة	١٦/٠٧/٢٠٢٢
تاريخ التقييم	٢٤/٠٧/٢٠٢٢
تاريخ اصدار التقرير	٣١/٠٧/٢٠٢٢
القيمة السوقية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي فقط لا غير



يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم / أحمد عبدالستار أبو الحسن والمقيم / خالد عبد الكريم الجاسر

أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ ٢٠٢٢/٠٠/٠٠ 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 ٢٠٢٢ ويقر المقيمان باستقلاليتهما وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

أحمد عبدالستار زغلول - رقم العضوية ١٢٢٠٠٠١٢٠٢ مراجع التقرير

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية ١٢١٠٠٠٠٠٤٠

#### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

### ١.٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام ٢٠٢٢.

### ١.٥ العقار محل التقييم

مجمع تجاري سكني بحي النخيل في مدينة الرياض .

## ١,٧ أساس القيمة

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

## ١,٨ تاريخ التقييم

١٦/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة )
٢٤/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
٣١/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ إصدار التقرير

## ٢,٠ نطاق العمل

### ٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠٧/١٦
- 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 و تطبيق أسلوب الدخل طريقة الاستثمار .

### ٢,٢ 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 .

### ٢,٣ الافتراضات والافتراضات الخاصة

تعتمد ملكية هذا العقار على المعلومات المقدمة من العميل ولم نجد هناك أي معلومات قد تؤثر على ذلك. ونوصي بأن لا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل التحقق منها. قمنا 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 سيدر دخلا إلى نهاية فترة الاحتفاظ أو نهاية فترة حق الانتفاع .





## نطاق العمل

### ٢,٤ معايير التقييم

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

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية .

### ٢,٨ القيود على النشر

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

### ٣.٠ الموقع ٣.١ الموقع والطبقة السكانية

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

### ٣.٣ النقل وإمكانية الوصول

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

### ٤.٠ المعلومات القانونية ٤.١ 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 .

### ٤.٢ خطة المنطقة

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

### ٤.٣ الاستخدام المخصص

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



## معلومات الملكية

## معلومات الملكية

معلومات الملكية			
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم المالك	زايد فهد محمد السكيبي
رقم الصك	310115036471 – 310115036473 – 310103004425 - 410104003546	تاريخ الصك	1435/05/19 هـ
رقم القطعة	1624 – 1625 – 1627 – 1628 - 1617 – 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	24.750135 شمال 46.623793 شرق	رابط الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/dRuhcwEzfrfscFDr9">https://goo.gl/maps/dRuhcwEzfrfscFDr9</a>





## مواصفات العقار

الدائري الشمالي	شارع العقار	حسب الصك (٩,١٠٠ م <sup>٢</sup> )	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م <sup>٢</sup> )	
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	١٣٠ م	طريق الدائري الشمالي	محور رئيسي	١٠٠ م	١
جنوبي	١٣٠ م	شارع	محلي	١٥ م	٣
شرقي	٧٠ م	شارع	محلي	١٥ م	٢
غربي	٧٠ م	قطعة رقم ١٦٢١ ورقم ١٦٢٨	-	-	-



## 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 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 توضيح العقار :

صور العقار







## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

مجمع سوق شرق			اسم المبنى
مركزي - سبلت - شبك	نوع التكييف	16,673.5 م2	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	2.5 دور + ميزانين + قبو	عدد الأدوار
جميع الخدمات	الخدمات المتوفرة	6	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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	ملاحظات
العوامل التخطيطية (العمرانية)	خصائص الأرض	سهولة الوصول
		الواجهات
		الشوارع
		شكل الأرض
	التجهيزات البلدية	اللوحات الإرشادية
		الإنارة و التشجير
		السفلتة و الرصف
	المرافق العامة	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
		الخدمات الحكومية
		المراكز التجارية
		الحدائق والملاعب
		المدارس
		المساجد
أنظمة البناء	عدد الأدوار	متغير
		كما هو مصرح من امانة مدينة الرياض

**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 :

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

## 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 يوليو 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	
<b>ملسودة</b>						نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي
% 3.0	% 2.8	% 2.7	% 2.7	% 2.6	% 2.3	إجمالي الناتج المحلي الاسمي (مليار ريال)
3,781	3,602	3,418	3,263	3,125	2,938	نمو إجمالي الناتج المحلي الاسمي
% 5.0	% 5.4	% 4.8	% 4.4	% 6.4	% 14.1	التضخم
% 1.9	% 2.0	% 2.0	% 2.1	% 2.3	% 2.6	



## التقديرات العامة

تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م)					
تقديرات		ميزانية	توقعات	ميزانية	
2021	2020	2019	2018	2018	
<b>الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	<b>إجمالي الإيرادات</b>
201	194	183	166	142	<b>الضرائب</b>
17	17	15.8	16.1	15	الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية
2	1	1	0	0	الضرائب على الملكية*
145	141	132	113	85	الضرائب على السلع والخدمات
18	18	17	16	25	الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية
19	18	17	20	17	ضرائب أخرى
1	1	1	0	0	<b>المنح*</b>
840	810	791	729	641	<b>الإيرادات الأخرى</b>
<b>النفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	<b>إجمالي النفقات</b>
893	877	860	825	773	<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>
<b>عجز/ فائض الميزانية</b>					
-128	-138	-131	-136	-195	<b>عجز/ فائض الميزانية</b>
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز/ فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الدين والأصول</b>					
848	754	678	560	555	<b>الدين</b>
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
353	412	496	523	456	<b>الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي</b>
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي

الرياض

اختر المدينة

منطقة الرياض

اختر المنطقة

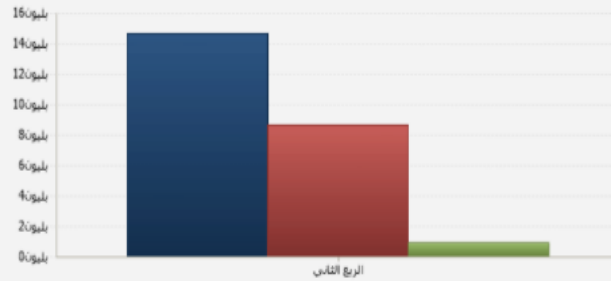
الربع الثاني

اختر ربع السنة - ميلادي

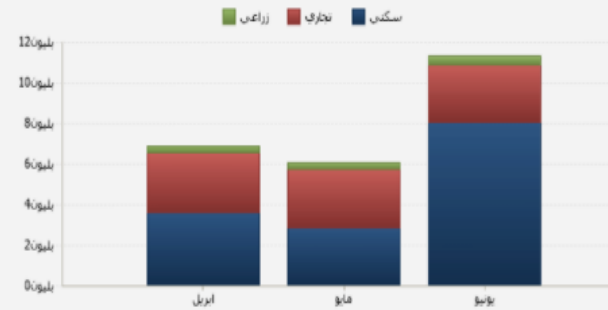
2022

اختر السنة - ميلادي

قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



قيمة الصفقات شهرياً



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

نوع العقار	العدد	النسبة (%)
سكني	1,372	8.518
تجاري	1,271	8.102
زراعي	92	0.343
مجموع	2,735	100

تنشيط  
انتقل إلى الإعداد



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

تسلسل	الدخل	قيمة العقار	معدل الرسملة	الوسيط المعلن
عقار ١ عمارة تجارية	٣,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	%٦,٠٠	٩٦٦٥٥٤٦٠٦٤٦٦
عقار ٢ عمارة تجارية	٥,٣٠٠,٠٠٠	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	%٨,١٥	٩٦٦٥٠٧٨٨٠٦٨١
عقار ٣ عمارة تجارية	٨٠٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	%٨,٠٠	٩٦٦٥٤١٧١٥٨٥٨
متوسط معدل الرسملة السوقي		%٧,٣٨		
معدل رسملة الدخل السوقي بعد التقريب		%٧		

الضبط النسبي  
لمعدلات الرسملة





## أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية مخصوما منها القيمة الإستردادية

٢٠٤٠	٢٠٣٩	٢٠٣٨	٢٠٣٧	٢٠٣٦	٢٠٣٥	٢٠٣٤	٢٠٣٣	٢٠٣٢	٢٠٣١	٢٠٣٠	٢٠٢٩	٢٠٢٨	٢٠٢٧	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	
س١٩ / ريال	س١٨ / ريال	س١٧ / ريال	س١٦ / ريال	س١٥ / ريال	س١٤ / ريال	س١٣ / ريال	س١٢ / ريال	س١١ / رال	س١٠ / ريال	س٩ / ريال	س٨ / ريال	س٧ / ريال	س٦ / ريال	س٥ / ريال	س٤ / ريال	س٣ / ريال	س٢ / ريال	س١ / ريال	قائمة الدخل والمصروفات
%٠	%٠	%٠	%٣	%٠	%٠	%٠	%٠	%٣	%٠	%٠	%٠	%٠	%٣	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	معدل النمو المتوقع
١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٨,٧٠٨,٧٦٥	١٨,٧٠٨,٧٦٥	١٨,٧٠٨,٧٦٥	١٨,٧٠٨,٧٦٥	١٨,٧٠٨,٧٦٥	١٨,١٦٣,٨٤٩	١٨,١٦٣,٨٤٩	١٨,١٦٣,٨٤٩	١٨,١٦٣,٨٤٩	١٨,١٦٣,٨٤٩	١٧,٦٣٤,٨٠٥	١٧,٦٣٤,٨٠٥	١٧,٦٣٤,٨٠٥	١٧,٦٣٤,٨٠٥	١٧,٦٣٤,٨٠٥	دخل المجمع كاملا
١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٨,٧٠٨,٧٦٥	١٨,٧٠٨,٧٦٥	١٨,٧٠٨,٧٦٥	١٨,٧٠٨,٧٦٥	١٨,٧٠٨,٧٦٥	١٨,١٦٣,٨٤٩	١٨,١٦٣,٨٤٩	١٨,١٦٣,٨٤٩	١٨,١٦٣,٨٤٩	١٨,١٦٣,٨٤٩	١٧,٦٣٤,٨٠٥	١٧,٦٣٤,٨٠٥	١٧,٦٣٤,٨٠٥	١٧,٦٣٤,٨٠٥	١٧,٦٣٤,٨٠٥	الإيرادات
%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	%٣	معدل نقص الشواغر ٣%
٥٧٨,١٠١	٥٧٨,١٠١	٥٧٨,١٠١	٥٧٨,١٠١	٥٦١,٢٦٣	٥٦١,٢٦٣	٥٦١,٢٦٣	٥٦١,٢٦٣	٥٦١,٢٦٣	٥٤٤,٩١٥	٥٤٤,٩١٥	٥٤٤,٩١٥	٥٤٤,٩١٥	٥٤٤,٩١٥	٥٢٩,٠٤٤	٥٢٩,٠٤٤	٥٢٩,٠٤٤	٥٢٩,٠٤٤	٥٢٩,٠٤٤	قيمة نقص الشواغر
١٨,٦٩١,٩٢٧	١٨,٦٩١,٩٢٧	١٨,٦٩١,٩٢٧	١٨,٦٩١,٩٢٧	١٨,١٤٧,٥٠٢	١٨,١٤٧,٥٠٢	١٨,١٤٧,٥٠٢	١٨,١٤٧,٥٠٢	١٨,١٤٧,٥٠٢	١٧,٦١٨,٩٣٤	١٧,٦١٨,٩٣٤	١٧,٦١٨,٩٣٤	١٧,٦١٨,٩٣٤	١٧,٦١٨,٩٣٤	١٧,١٠٥,٧٦١	١٧,١٠٥,٧٦١	١٧,١٠٥,٧٦١	١٧,١٠٥,٧٦١	١٧,١٠٥,٧٦١	إجمالي الدخل לפני
٨,٢٥١,٥٨٠	٨,٢٥١,٥٨٠	٨,٢٥١,٥٨٠	٦,٧٥١,٦٣٦	٦,٥٥٤,٩٨٧	٦,٥٥٤,٩٨٧	٦,٥٥٤,٩٨٧	٦,٥٥٤,٩٨٧	٦,٥٥٤,٩٨٧	٦,٣٦٤,٠٦٥	٦,٣٦٤,٠٦٥	٦,٣٦٤,٠٦٥	٦,٣٦٤,٠٦٥	٦,٣٦٤,٠٦٥	٦,١٧٨,٧٠٤	٦,١٧٨,٧٠٤	٦,١٧٨,٧٠٤	٦,١٧٨,٧٠٤	٦,١٧٨,٧٠٤	المصروفات التشغيلية والراسمالية ٣٦,١٢%
١٠,٤٤٠,٣٤٧	١٠,٤٤٠,٣٤٧	١٠,٤٤٠,٣٤٧	١١,٩٤٠,٢٩١	١١,٥٩٢,٥١٥	١١,٥٩٢,٥١٥	١١,٥٩٢,٥١٥	١١,٥٩٢,٥١٥	١١,٥٩٢,٥١٥	١١,٢٥٤,٨٦٩	١١,٢٥٤,٨٦٩	١١,٢٥٤,٨٦٩	١١,٢٥٤,٨٦٩	١١,٢٥٤,٨٦٩	١٠,٩٢٧,٠٥٧	١٠,٩٢٧,٠٥٧	١٠,٩٢٧,٠٥٧	١٠,٩٢٧,٠٥٧	١٠,٩٢٧,٠٥٧	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
٠,١٩٤٥	٠,٢١٢٠	٠,٢٣١١	٠,٢٥١٩	٠,٢٧٤٥	٠,٢٩٩٢	٠,٣٢٦٢	٠,٣٥٥٥	٠,٣٨٧٥	٠,٤٢٢٤	٠,٤٦٠٤	٠,٥٠١٩	٠,٥٤٧٠	٠,٥٩٦٣	٠,٦٤٩٩	٠,٧٠٨٤	٠,٧٧٢٢	٠,٨٤١٧	٠,٩١٧٤	معامل الخصم ٩%
٢,٠٣٠,٥٤٠	٢,٢١٣,٢٨٨	٢,٤١٢,٤٨٤	٣,٠٠٧,٣٩٨	٣,١٨٢,٥٨٦	٣,٤٦٩,٠١٩	٣,٧٨١,٢٣١	٤,١٢١,٥٤٢	٤,٤٩٢,٤٨٠	٤,٧٥٤,١٧٨	٥,١٨٢,٠٥٤	٥,٦٤٨,٤٣٩	٦,١٥٦,٧٩٩	٦,٧١٠,٩١١	٧,١٠١,٨٣٨	٧,٧٤١,٠٠٣	٨,٤٣٧,٦٩٣	٩,١٩٧,٠٨٦	١٠,٠٢٤,٨٢٣	القيمة المتبقية لصافي الدخل
٩٩,٦٦٥,٣٩٤																			صافي القيمة الحالية للتسليم بحق التكلفة
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠																			القيمة النهائية للعقار بعد التقريب

معدل الخصم	التضخم	معدل الفائدة	مخاطر السوق	مخاطر العقار	معامل الخصم
٢,٣	١,٩	٣	٢	٩,٢	



## النتيجة النهائية للتقييم :

## النتيجة النهائية

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	مائة مليون ريال سعودي فقط لا غير

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.

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠



CR: 1010443011

A.NO. 455624

## شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصورا على العمل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. 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.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. تم اعتماد الدخل الحالي 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 وقيمة استئجار الأرض المقام عليها العقار محل التقييم المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية .
٦. 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.
٧. 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.
٨. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
٩. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

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

كاتب العدل الأعلى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٥ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي النخيل القريب بمدينة الرياض - والمملوكة ل زاهد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١-٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم قررها 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 / ٦ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده - وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

محمد بن سعد بن محمد الشدي

الختم الرسمي ل كاتب العدل الأعلى بالرياض

مسئمة مطابع الحكومة - ٣٦٤٧١  
توزيعات: ١-٢-٣-٤-٥-٦-٧-٨-٩-١٠-١١-١٢-١٣-١٤-١٥-١٦-١٧-١٨-١٩-٢٠-٢١-٢٢-٢٣-٢٤-٢٥-٢٦-٢٧-٢٨-٢٩-٣٠-٣١-٣٢-٣٣-٣٤-٣٥-٣٦-٣٧-٣٨-٣٩-٤٠-٤١-٤٢-٤٣-٤٤-٤٥-٤٦-٤٧-٤٨-٤٩-٥٠-٥١-٥٢-٥٣-٥٤-٥٥-٥٦-٥٧-٥٨-٥٩-٦٠-٦١-٦٢-٦٣-٦٤-٦٥-٦٦-٦٧-٦٨-٦٩-٧٠-٧١-٧٢-٧٣-٧٤-٧٥-٧٦-٧٧-٧٨-٧٩-٨٠-٨١-٨٢-٨٣-٨٤-٨٥-٨٦-٨٧-٨٨-٨٩-٩٠-٩١-٩٢-٩٣-٩٤-٩٥-٩٦-٩٧-٩٨-٩٩-١٠٠-١٠١-١٠٢-١٠٣-١٠٤-١٠٥-١٠٦-١٠٧-١٠٨-١٠٩-١١٠-١١١-١١٢-١١٣-١١٤-١١٥-١١٦-١١٧-١١٨-١١٩-١٢٠-١٢١-١٢٢-١٢٣-١٢٤-١٢٥-١٢٦-١٢٧-١٢٨-١٢٩-١٣٠-١٣١-١٣٢-١٣٣-١٣٤-١٣٥-١٣٦-١٣٧-١٣٨-١٣٩-١٤٠-١٤١-١٤٢-١٤٣-١٤٤-١٤٥-١٤٦-١٤٧-١٤٨-١٤٩-١٥٠-١٥١-١٥٢-١٥٣-١٥٤-١٥٥-١٥٦-١٥٧-١٥٨-١٥٩-١٦٠-١٦١-١٦٢-١٦٣-١٦٤-١٦٥-١٦٦-١٦٧-١٦٨-١٦٩-١٧٠-١٧١-١٧٢-١٧٣-١٧٤-١٧٥-١٧٦-١٧٧-١٧٨-١٧٩-١٨٠-١٨١-١٨٢-١٨٣-١٨٤-١٨٥-١٨٦-١٨٧-١٨٨-١٨٩-١٩٠-١٩١-١٩٢-١٩٣-١٩٤-١٩٥-١٩٦-١٩٧-١٩٨-١٩٩-٢٠٠-٢٠١-٢٠٢-٢٠٣-٢٠٤-٢٠٥-٢٠٦-٢٠٧-٢٠٨-٢٠٩-٢١٠-٢١١-٢١٢-٢١٣-٢١٤-٢١٥-٢١٦-٢١٧-٢١٨-٢١٩-٢٢٠-٢٢١-٢٢٢-٢٢٣-٢٢٤-٢٢٥-٢٢٦-٢٢٧-٢٢٨-٢٢٩-٢٣٠-٢٣١-٢٣٢-٢٣٣-٢٣٤-٢٣٥-٢٣٦-٢٣٧-٢٣٨-٢٣٩-٢٤٠-٢٤١-٢٤٢-٢٤٣-٢٤٤-٢٤٥-٢٤٦-٢٤٧-٢٤٨-٢٤٩-٢٥٠-٢٥١-٢٥٢-٢٥٣-٢٥٤-٢٥٥-٢٥٦-٢٥٧-٢٥٨-٢٥٩-٢٦٠-٢٦١-٢٦٢-٢٦٣-٢٦٤-٢٦٥-٢٦٦-٢٦٧-٢٦٨-٢٦٩-٢٧٠-٢٧١-٢٧٢-٢٧٣-٢٧٤-٢٧٥-٢٧٦-٢٧٧-٢٧٨-٢٧٩-٢٨٠-٢٨١-٢٨٢-٢٨٣-٢٨٤-٢٨٥-٢٨٦-٢٨٧-٢٨٨-٢٨٩-٢٩٠-٢٩١-٢٩٢-٢٩٣-٢٩٤-٢٩٥-٢٩٦-٢٩٧-٢٩٨-٢٩٩-٣٠٠-٣٠١-٣٠٢-٣٠٣-٣٠٤-٣٠٥-٣٠٦-٣٠٧-٣٠٨-٣٠٩-٣١٠-٣١١-٣١٢-٣١٣-٣١٤-٣١٥-٣١٦-٣١٧-٣١٨-٣١٩-٣٢٠-٣٢١-٣٢٢-٣٢٣-٣٢٤-٣٢٥-٣٢٦-٣٢٧-٣٢٨-٣٢٩-٣٣٠-٣٣١-٣٣٢-٣٣٣-٣٣٤-٣٣٥-٣٣٦-٣٣٧-٣٣٨-٣٣٩-٣٤٠-٣٤١-٣٤٢-٣٤٣-٣٤٤-٣٤٥-٣٤٦-٣٤٧-٣٤٨-٣٤٩-٣٥٠-٣٥١-٣٥٢-٣٥٣-٣٥٤-٣٥٥-٣٥٦-٣٥٧-٣٥٨-٣٥٩-٣٦٠-٣٦١-٣٦٢-٣٦٣-٣٦٤-٣٦٥-٣٦٦-٣٦٧-٣٦٨-٣٦٩-٣٧٠-٣٧١-٣٧٢-٣٧٣-٣٧٤-٣٧٥-٣٧٦-٣٧٧-٣٧٨-٣٧٩-٣٨٠-٣٨١-٣٨٢-٣٨٣-٣٨٤-٣٨٥-٣٨٦-٣٨٧-٣٨٨-٣٨٩-٣٩٠-٣٩١-٣٩٢-٣٩٣-٣٩٤-٣٩٥-٣٩٦-٣٩٧-٣٩٨-٣٩٩-٤٠٠-٤٠١-٤٠٢-٤٠٣-٤٠٤-٤٠٥-٤٠٦-٤٠٧-٤٠٨-٤٠٩-٤١٠-٤١١-٤١٢-٤١٣-٤١٤-٤١٥-٤١٦-٤١٧-٤١٨-٤١٩-٤٢٠-٤٢١-٤٢٢-٤٢٣-٤٢٤-٤٢٥-٤٢٦-٤٢٧-٤٢٨-٤٢٩-٤٣٠-٤٣١-٤٣٢-٤٣٣-٤٣٤-٤٣٥-٤٣٦-٤٣٧-٤٣٨-٤٣٩-٤٤٠-٤٤١-٤٤٢-٤٤٣-٤٤٤-٤٤٥-٤٤٦-٤٤٧-٤٤٨-٤٤٩-٤٥٠-٤٥١-٤٥٢-٤٥٣-٤٥٤-٤٥٥-٤٥٦-٤٥٧-٤٥٨-٤٥٩-٤٦٠-٤٦١-٤٦٢-٤٦٣-٤٦٤-٤٦٥-٤٦٦-٤٦٧-٤٦٨-٤٦٩-٤٧٠-٤٧١-٤٧٢-٤٧٣-٤٧٤-٤٧٥-٤٧٦-٤٧٧-٤٧٨-٤٧٩-٤٨٠-٤٨١-٤٨٢-٤٨٣-٤٨٤-٤٨٥-٤٨٦-٤٨٧-٤٨٨-٤٨٩-٤٩٠-٤٩١-٤٩٢-٤٩٣-٤٩٤-٤٩٥-٤٩٦-٤٩٧-٤٩٨-٤٩٩-٥٠٠-٥٠١-٥٠٢-٥٠٣-٥٠٤-٥٠٥-٥٠٦-٥٠٧-٥٠٨-٥٠٩-٥١٠-٥١١-٥١٢-٥١٣-٥١٤-٥١٥-٥١٦-٥١٧-٥١٨-٥١٩-٥٢٠-٥٢١-٥٢٢-٥٢٣-٥٢٤-٥٢٥-٥٢٦-٥٢٧-٥٢٨-٥٢٩-٥٣٠-٥٣١-٥٣٢-٥٣٣-٥٣٤-٥٣٥-٥٣٦-٥٣٧-٥٣٨-٥٣٩-٥٤٠-٥٤١-٥٤٢-٥٤٣-٥٤٤-٥٤٥-٥٤٦-٥٤٧-٥٤٨-٥٤٩-٥٥٠-٥٥١-٥٥٢-٥٥٣-٥٥٤-٥٥٥-٥٥٦-٥٥٧-٥٥٨-٥٥٩-٥٦٠-٥٦١-٥٦٢-٥٦٣-٥٦٤-٥٦٥-٥٦٦-٥٦٧-٥٦٨-٥٦٩-٥٧٠-٥٧١-٥٧٢-٥٧٣-٥٧٤-٥٧٥-٥٧٦-٥٧٧-٥٧٨-٥٧٩-٥٨٠-٥٨١-٥٨٢-٥٨٣-٥٨٤-٥٨٥-٥٨٦-٥٨٧-٥٨٨-٥٨٩-٥٩٠-٥٩١-٥٩٢-٥٩٣-٥٩٤-٥٩٥-٥٩٦-٥٩٧-٥٩٨-٥٩٩-٦٠٠-٦٠١-٦٠٢-٦٠٣-٦٠٤-٦٠٥-٦٠٦-٦٠٧-٦٠٨-٦٠٩-٦١٠-٦١١-٦١٢-٦١٣-٦١٤-٦١٥-٦١٦-٦١٧-٦١٨-٦١٩-٦٢٠-٦٢١-٦٢٢-٦٢٣-٦٢٤-٦٢٥-٦٢٦-٦٢٧-٦٢٨-٦٢٩-٦٣٠-٦٣١-٦٣٢-٦٣٣-٦٣٤-٦٣٥-٦٣٦-٦٣٧-٦٣٨-٦٣٩-٦٤٠-٦٤١-٦٤٢-٦٤٣-٦٤٤-٦٤٥-٦٤٦-٦٤٧-٦٤٨-٦٤٩-٦٥٠-٦٥١-٦٥٢-٦٥٣-٦٥٤-٦٥٥-٦٥٦-٦٥٧-٦٥٨-٦٥٩-٦٦٠-٦٦١-٦٦٢-٦٦٣-٦٦٤-٦٦٥-٦٦٦-٦٦٧-٦٦٨-٦٦٩-٦٧٠-٦٧١-٦٧٢-٦٧٣-٦٧٤-٦٧٥-٦٧٦-٦٧٧-٦٧٨-٦٧٩-٦٨٠-٦٨١-٦٨٢-٦٨٣-٦٨٤-٦٨٥-٦٨٦-٦٨٧-٦٨٨-٦٨٩-٦٩٠-٦٩١-٦٩٢-٦٩٣-٦٩٤-٦٩٥-٦٩٦-٦٩٧-٦٩٨-٦٩٩-٧٠٠-٧٠١-٧٠٢-٧٠٣-٧٠٤-٧٠٥-٧٠٦-٧٠٧-٧٠٨-٧٠٩-٧١٠-٧١١-٧١٢-٧١٣-٧١٤-٧١٥-٧١٦-٧١٧-٧١٨-٧١٩-٧٢٠-٧٢١-٧٢٢-٧٢٣-٧٢٤-٧٢٥-٧٢٦-٧٢٧-٧٢٨-٧٢٩-٧٣٠-٧٣١-٧٣٢-٧٣٣-٧٣٤-٧٣٥-٧٣٦-٧٣٧-٧٣٨-٧٣٩-٧٤٠-٧٤١-٧٤٢-٧٤٣-٧٤٤-٧٤٥-٧٤٦-٧٤٧-٧٤٨-٧٤٩-٧٥٠-٧٥١-٧٥٢-٧٥٣-٧٥٤-٧٥٥-٧٥٦-٧٥٧-٧٥٨-٧٥٩-٧٦٠-٧٦١-٧٦٢-٧٦٣-٧٦٤-٧٦٥-٧٦٦-٧٦٧-٧٦٨-٧٦٩-٧٧٠-٧٧١-٧٧٢-٧٧٣-٧٧٤-٧٧٥-٧٧٦-٧٧٧-٧٧٨-٧٧٩-٧٨٠-٧٨١-٧٨٢-٧٨٣-٧٨٤-٧٨٥-٧٨٦-٧٨٧-٧٨٨-٧٨٩-٧٩٠-٧٩١-٧٩٢-٧٩٣-٧٩٤-٧٩٥-٧٩٦-٧٩٧-٧٩٨-٧٩٩-٨٠٠-٨٠١-٨٠٢-٨٠٣-٨٠٤-٨٠٥-٨٠٦-٨٠٧-٨٠٨-٨٠٩-٨١٠-٨١١-٨١٢-٨١٣-٨١٤-٨١٥-٨١٦-٨١٧-٨١٨-٨١٩-٨٢٠-٨٢١-٨٢٢-٨٢٣-٨٢٤-٨٢٥-٨٢٦-٨٢٧-٨٢٨-٨٢٩-٨٣٠-٨٣١-٨٣٢-٨٣٣-٨٣٤-٨٣٥-٨٣٦-٨٣٧-٨٣٨-٨٣٩-٨٤٠-٨٤١-٨٤٢-٨٤٣-٨٤٤-٨٤٥-٨٤٦-٨٤٧-٨٤٨-٨٤٩-٨٥٠-٨٥١-٨٥٢-٨٥٣-٨٥٤-٨٥٥-٨٥٦-٨٥٧-٨٥٨-٨٥٩-٨٦٠-٨٦١-٨٦٢-٨٦٣-٨٦٤-٨٦٥-٨٦٦-٨٦٧-٨٦٨-٨٦٩-٨٧٠-٨٧١-٨٧٢-٨٧٣-٨٧٤-٨٧٥-٨٧٦-٨٧٧-٨٧٨-٨٧٩-٨٨٠-٨٨١-٨٨٢-٨٨٣-٨٨٤-٨٨٥-٨٨٦-٨٨٧-٨٨٨-٨٨٩-٨٩٠-٨٩١-٨٩٢-٨٩٣-٨٩٤-٨٩٥-٨٩٦-٨٩٧-٨٩٨-٨٩٩-٩٠٠-٩٠١-٩٠٢-٩٠٣-٩٠٤-٩٠٥-٩٠٦-٩٠٧-٩٠٨-٩٠٩-٩١٠-٩١١-٩١٢-٩١٣-٩١٤-٩١٥-٩١٦-٩١٧-٩١٨-٩١٩-٩٢٠-٩٢١-٩٢٢-٩٢٣-٩٢٤-٩٢٥-٩٢٦-٩٢٧-٩٢٨-٩٢٩-٩٣٠-٩٣١-٩٣٢-٩٣٣-٩٣٤-٩٣٥-٩٣٦-٩٣٧-٩٣٨-٩٣٩-٩٤٠-٩٤١-٩٤٢-٩٤٣-٩٤٤-٩٤٥-٩٤٦-٩٤٧-٩٤٨-٩٤٩-٩٥٠-٩٥١-٩٥٢-٩٥٣-٩٥٤-٩٥٥-٩٥٦-٩٥٧-٩٥٨-٩٥٩-٩٦٠-٩٦١-٩٦٢-٩٦٣-٩٦٤-٩٦٥-٩٦٦-٩٦٧-٩٦٨-٩٦٩-٩٧٠-٩٧١-٩٧٢-٩٧٣-٩٧٤-٩٧٥-٩٧٦-٩٧٧-٩٧٨-٩٧٩-٩٨٠-٩٨١-٩٨٢-٩٨٣-٩٨٤-٩٨٥-٩٨٦-٩٨٧-٩٨٨-٩٨٩-٩٩٠-٩٩١-٩٩٢-٩٩٣-٩٩٤-٩٩٥-٩٩٦-٩٩٧-٩٩٨-٩٩٩-١٠٠٠-١٠٠١-١٠٠٢-١٠٠٣-١٠٠٤-١٠٠٥-١٠٠٦-١٠٠٧-١٠٠٨-١٠٠٩-١٠١٠-١٠١١-١٠١٢-١٠١٣-١٠١٤-١٠١٥-١٠١٦-١٠١٧-١٠١٨-١٠١٩-١٠٢٠-١٠٢١-١٠٢٢-١٠٢٣-١٠٢٤-١٠٢٥-١٠٢٦-١٠٢٧-١٠٢٨-١٠٢٩-١٠٣٠-١٠٣١-١٠٣٢-١٠٣٣-١٠٣٤-١٠٣٥-١٠٣٦-١٠٣٧-١٠٣٨-١٠٣٩-١٠٤٠-١٠٤١-١٠٤٢-١٠٤٣-١٠٤٤-١٠٤٥-١٠٤٦-١٠٤٧-١٠٤٨-١٠٤٩-١٠٥٠-١٠٥١-١٠٥٢-١٠٥٣-١٠٥٤-١٠٥٥-١٠٥٦-١٠٥٧-١٠٥٨-١٠٥٩-١٠٦٠-١٠٦١-١٠٦٢-١٠٦٣-١٠٦٤-١٠٦٥-١٠٦٦-١٠٦٧-١٠٦٨-١٠٦٩-١٠٧٠-١٠٧١-١٠٧٢-١٠٧٣-١٠٧٤-١٠٧٥-١٠٧٦-١٠٧٧-١٠٧٨-١٠٧٩-١٠٨٠-١٠٨١-١٠٨٢-١٠٨٣-١٠٨٤-١٠٨٥-١٠٨٦-١٠٨٧-١٠٨٨-١٠٨٩-١٠٩٠-١٠٩١-١٠٩٢-١٠٩٣-١٠٩٤-١٠٩٥-١٠٩٦-١٠٩٧-١٠٩٨-١٠٩٩-١١٠٠-١١٠١-١١٠٢-١١٠٣-١١٠٤-١١٠٥-١١٠٦-١١٠٧-١١٠٨-١١٠٩-١١١٠-١١١١-١١١٢-١١١٣-١١١٤-١١١٥-١١١٦-١١١٧-١١١٨-١١١٩-١١٢٠-١١٢١-١١٢٢-١١٢٣-١١٢٤-١١٢٥-١١٢٦-١١٢٧-١١٢٨-١١٢٩-١١٣٠-١١٣١-١١٣٢-١١٣٣-١١٣٤-١١٣٥-١١٣٦-١١٣٧-١١٣٨-١١٣٩-١١٤٠-١١٤١-١١٤٢-١١٤٣-١١٤٤-١١٤٥-١١٤٦-١١٤٧-١١٤٨-١١٤٩-١١٥٠-١١٥١-١١٥٢-١١٥٣-١١٥٤-١١٥٥-١١٥٦-١١٥٧-١١٥٨-١١٥٩-١١٦٠-١١٦١-١١٦٢-١١٦٣-١١٦٤-١١٦٥-١١٦٦-١١٦٧-١١٦٨-١١٦٩-١١٧٠-١١٧١-١١٧٢-١١٧٣-١١٧٤-١١٧٥-١١٧٦-١١٧٧-١١٧٨-١١٧٩-١١٨٠-١١٨١-١١٨٢-١١٨٣-١١٨٤-١١٨٥-١١٨٦-١١٨٧-١١٨٨-١١٨٩-١١٩٠-١١٩١-١١٩٢-١١٩٣-١١٩٤-١١٩٥-١١٩٦-١١٩٧-١١٩٨-١١٩٩-١٢٠٠-١٢٠١-١٢٠٢-١٢٠٣-١٢٠٤-١٢٠٥-١٢٠٦-١٢٠٧-١٢٠٨-١٢٠٩-١٢١٠-١٢١١-١٢١٢-١٢١٣-١٢١٤-١٢١٥-١٢١٦-١٢١٧-١٢١٨-١٢١٩-١٢٢٠-١٢٢١-١٢٢٢-١٢٢٣-١٢٢٤-١٢٢٥-١٢٢٦-١٢٢٧-١٢٢٨-١٢٢٩-١٢٣٠-١٢٣١-١٢٣٢-١٢٣٣-١٢٣٤-١٢٣٥-١٢٣٦-١٢٣٧-١٢٣٨-١٢٣٩-١٢٤٠-١٢٤١-١٢٤٢-١٢٤٣-١٢٤٤-١٢٤٥-١٢٤٦-١٢٤٧-١٢٤٨-١٢٤٩-١٢٥٠-١٢٥١-١٢٥٢-١٢٥٣-١٢٥٤-١٢٥٥-١٢٥٦-١٢٥٧-١٢٥٨-١٢٥٩-١٢٦٠-١٢٦١-١٢٦٢-١٢٦٣-١٢٦٤-١٢٦٥-١٢٦٦-١٢٦٧-١٢٦٨-١٢٦٩-١٢٧٠-١٢٧١-١٢٧٢-١٢٧٣-١٢٧٤-١٢٧٥-١٢٧٦-١٢٧٧-١٢٧٨-١٢٧٩-١٢٨٠-١٢٨١-١٢٨٢-١٢٨٣-١٢٨٤-١٢٨٥-١٢٨٦-١٢٨٧-١٢٨٨-١٢٨٩-١٢٩٠-١٢٩١-١٢٩٢-١٢٩٣-١٢٩٤-١٢٩٥-١٢٩٦-١٢٩٧-١٢٩٨-١٢٩٩-١٣٠٠-١٣٠١-١٣٠٢-١٣٠٣-١٣٠٤-١٣٠٥-١٣٠٦-١٣٠٧-١٣٠٨-١٣٠٩-١٣١٠-١٣١١-١٣١٢-١٣١٣-١٣١٤-١٣١٥-١٣١٦-١٣١٧-١٣١٨-١٣١٩-١٣٢٠-١٣٢١-١٣٢٢-١٣٢٣-١٣٢٤-١٣٢٥-١٣٢٦-١٣٢٧-١٣٢٨-١٣٢٩-١٣٣٠-١٣٣١-١٣٣٢-١٣٣٣-١٣٣٤-١٣٣٥-١٣٣٦-١٣٣٧-١٣٣٨-١٣٣٩-١٣٤٠-١٣٤١-١٣٤٢-١٣٤٣-١٣٤٤-١٣٤٥-١٣٤٦-١٣٤٧-١٣٤٨-١٣٤٩-١٣٥٠-١٣٥١-١٣٥٢-١٣٥٣-١٣٥٤-١٣٥٥-١٣٥٦-١٣٥٧-١٣٥٨-١٣٥٩-١٣٦٠-١٣٦١-١٣٦٢-١٣٦٣-١٣٦٤-١٣٦٥-١٣٦٦-١٣٦٧-١٣٦٨-١٣٦٩-١٣٧٠-١٣٧١-١٣٧٢-١٣٧٣-١٣٧٤-١٣٧٥-١٣٧٦-١٣٧٧-١٣٧٨-١٣٧٩-١٣٨٠-١٣٨١-١٣٨٢-١٣٨٣-١٣٨٤-١٣٨٥-١٣٨٦-١٣٨٧-١٣٨٨-١٣٨٩-١٣٩٠-١٣٩١-١٣٩٢-١٣٩٣-١٣٩٤-١٣٩٥-١٣٩٦-١٣٩٧-١٣٩٨-١٣٩٩-١٤٠٠-١٤٠١-١٤٠٢-١٤٠٣-١٤٠٤-١٤٠٥-١٤٠٦-١٤٠٧-١٤٠٨-١٤٠٩-١٤١٠-١٤١١-١٤١٢-١٤١٣-١٤١٤-١٤١٥-١٤١٦-١٤١٧-١٤١٨-١٤١٩-١٤٢٠-١٤٢١-١٤٢٢-١٤٢٣-١٤٢٤-١٤٢٥-١٤٢٦-١٤٢٧-١٤٢٨-١٤٢٩-١٤٣٠-١٤٣١-١٤٣٢-١٤٣٣-١٤٣٤-١٤٣٥-١٤٣٦-١٤٣٧-١٤٣٨-١٤٣٩-١٤٤٠-١٤٤١-١٤٤٢-١٤٤٣-١٤٤٤-١٤٤٥-١٤٤٦-١٤٤٧-١٤٤٨-١٤٤٩-١٤٥٠-١٤٥١-١٤٥٢-١٤٥٣-١٤٥٤-١٤٥٥-١٤٥٦-١٤٥٧-١٤٥٨-١٤٥٩-١٤٦٠-١٤٦١-١٤٦٢-١٤٦٣-١٤٦٤-١٤٦٥-١٤٦٦-١٤٦٧-١٤٦٨-١٤٦٩-١٤٧٠-١٤٧١-١٤٧٢-١٤٧٣-١٤٧٤-١٤٧٥-١٤٧٦-١٤٧٧-١٤٧٨-١٤٧٩-١٤٨٠-١٤٨١-١٤٨٢-١٤٨٣-١٤٨٤-١٤٨٥-١٤٨٦-١٤٨٧-١٤٨٨-١٤٨٩-١٤٩٠-١٤٩١-١٤٩٢-١٤٩٣-١٤٩٤-١٤٩٥-١٤٩٦-١٤٩٧-١٤٩٨-١٤٩٩-١٥٠٠-١٥٠١-١٥٠٢-١٥٠٣-١٥٠٤-١٥٠٥-١٥٠٦-١٥٠٧-١٥٠٨-١٥٠٩-١٥١٠-١٥١١-١٥١٢-١٥١٣-١٥١٤-١٥١٥-١٥١٦-١٥١٧-١٥١٨-١٥١٩-١٥٢٠-١٥٢١-١٥٢٢-١٥٢٣-١٥٢٤-١٥٢٥-١٥٢٦-١٥٢٧-١٥٢٨-١٥٢٩-١٥٣٠-١٥٣١-١٥٣٢-١٥٣٣-١٥٣٤-١٥٣٥-١٥٣٦-١٥٣٧-١٥٣٨-١٥٣٩-١٥٤٠-١٥٤١-١٥٤٢-١٥٤٣-

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٢١-١١٥٠٣٦٤٧٣  
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كاتب العدل الأول بالرياض

صلى الله عليه وسلم

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٧ و قطعة الأرض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٧٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمملوكة ل زاهد بن قهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم قررها 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 السك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، وسئل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم المختص بالوزارة  
وزارة العدل  
محمد بن محمد الفدي



**كتابة العدل الأولى بالرياض**

الرقم : ٢٦-١٠٣-١٤٣٤٠  
 التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٣٨ هـ

**صكك**

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :  
 فإن قطعة الأرض ١٦٦٩ و قطعة الأرض ١٦٦٦ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي التخييل بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي :  
 شمالاً : طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ م.  
 جنوباً : شارع عرض ١٥ م.  
 شرقاً : قطعة رقم ١٦٦٨ و ١٦٦٥  
 غرباً : قطعة رقم ١٦٦٠ و ١٦٦٧  
 ومساحتها : (٢٩١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في إثباتها على الصك السابق من هذه الإدارة برقم ١٦٤١٦ / ٦ و جلد ١٦٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٣٣ هـ  
 قد انتقلت ملكيتها لـ : **زائد بن فهد بن محمد المسكيني** سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٣٣٩١٢٧٧ - ٠٠ بتمن  
 وقدره ٢٦٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال  
 وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٦ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

كتبت العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض  
**فهد بن محمد الخلف**

**الختم الرسمي**  
**وزارة العدل**  
**كتابة العدل الأولى بالرياض**

نموذج رقم ٢٤ - ٢٠٢٠

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٦١٤٣٤





الرقم : ٤٧٠٩٠٥٠٠٠٣٩٥٦  
 التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٣٨ 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 المخطط رقم ٢٨٧٧ الواقع في حي التخييل بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كماالتالي :

شمالاً : طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر	بطول : (٢٠) ثلاثون متر
جنوباً : شارع عرض ١٥ متر	بطول : (٢٠) ثلاثون متر
شرقاً : قطعة رقم ١٦٢٩ 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 إفراقها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٧٤١٤ / ٢ و جلد ١٧٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٣٢ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ : زائد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٣٣٩١٣٢٧ - ١٠ - بثمان و قدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٦ / ١٤٣٨ هـ ، لاعتماد ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

الختم الرسمي

كتابة العدل الأولى بالرياض

عبد الله بن عبد الرحمن الشحيذيف

إمارة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء  
نوع المعلقة صادر  
تاريخ: ١٤٢٨/٠٢/٢٠ هـ  
رقم: ١٤٢٨/٠٢/٢٠ هـ  
رقم الوجهة: ٢٨٠٠٠٠٠١٥١٣  
www.siriyadh.gov.sa

رقم الرخصة: ١٤٢٥/١٤٠٧٩  
تاريخ الرخصة: ١٤٢٥٠٠٨٠٠٥  
تاريخ الإنتهاء: ١٤٢٨٠٠٨٠٠٥  
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

رخصة  
بناء مجمع تجاري

الرقم القوي: ١٤٢٨٠٠٦٠١٠  
رقم المخطط التنظيمي: ٢٨٣٧  
رقم المعلقة: ١٦٢٧  
نوع البناء: سكني  
النطاق العمراني: منطقة ٢

مساحة الأرض: ٢٤٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
محيط الأسوار: ٢٤٠ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمال	الدائري الشمالي ١٠٠ م	١٢٠	٢٠
شرق	شارع عرض ١٥ م	٧٠	٣
جنوب	شارع عرض ١٥ م	١٢٠	١٩
غرب	القطعة رقم ١٦٢٨ و ١٦٢٩	٧٠	٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
كبار	٩٩	٩٩٠٠٠	مواقف
ميكانيكي	١	١٢٩٧	معارض
ارضيات تجاري	٩	٢٥٩٥	معارض
أولاد تجاري	٢	٢٤٥٤	معارض
ملاحق علوية	٢	١٢٢٧	معارض
أسوار	١	٤٠٠	خدمات

الدائري الشمالي ١٠٠ م  
١٣٠  
٢٠  
٣  
١٩  
٧٠  
شارع عرض ١٥ م  
١٥ م عرض

لا يجب أن يبعد الموقع عن أقرب محطة وأحد مسافة لا تقل عن ٣٠ م.  
يؤتمنح للمقعد المتقدم من شركة إسنا القابضة بالآ يتجاوز عدد زبائن  
المساحة الواحدة عن ١٥٠ فرد وأن تكون مساحة كل مطبخ تمثل ٤٠ % من  
مساحة المساحة الداخلية لكل مطعم.

الرخصة لإقامة مجمع تجاري ويمنح ترخيص  
نشاط مطاعم إلا بعد تطبيق شروط المساحات وتطبيق  
معايير المواقف على كامل مساحات المشروع  
وأي ترخيص مهني آخر

لا يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٤\*٤ م إذا تجاوزت  
مساحات البناء عن ٢٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
يطلب مراجعة النطاق المدني ومكتب دار الرياض  
بإمالة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

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



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

يرخص **خالد عبد الكريم 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





الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار  
Real Estate Valuation



احمد عبد الستار ابو الحسن  
AHMED ABDELSATTAR ABOUELHASSAN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 2509808149 رقم الهوية: 2509808149  
No: 1220001202 رقم العضوية: 1220001202  
Exp: 14/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16



للتأكد من أصقية مزاوله المهنة  
وللمزيد من التفاصيل

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: 14/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من أصقية مزاوله المهنة  
وللمزيد من التفاصيل



## 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

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi  
Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY — شركة اماكن للتقييم العقاري



# AMAKEN

تقرير تقييم عقار مجمع بلازا 1

مقدم إلى : شركة ميفك كابيتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



## محتويات التقرير

### 1. الملخص التنفيذي

- 1.1 مقدمة التقرير ..... ٥
- 1.2 أساس القيمة ونطاق العمل..... ٦
- 1.3 مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة..... ٧
- 1.4 معايير التقييم والأساليب المستخدمة..... ٨

### 2. تقرير العقار

- 1.2 الموقع..... ٩
- 2.2 المعلومات القانونية ..... ٩
- 2.3 معلومات الملكية ..... ١٠
- ٢,٤ مواصفات العقار ..... ١١
- ٥,٢ الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ..... ١٣

### 3. مواصفات العقار

- ١,٣ موقع العقار حسب الخرائط الرقمية ..... ١٣
- 2.3 صور للعقار..... ١٥
- ٣,٣ بيانات ومكونات العقار ..... ١٦
- 4.3 العوامل المؤثرة على العقار ..... ١٧
- ٥,٣ المؤشرات الاقتصادية والعقارية ..... ١٩

### 4. التقييم

- 1.4 أسلوب الدخل بطريقة الرسملة..... ٢٢
- ٢,٤ أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية ..... ٢٣
- 3.4 الرأي النهائي للقيمة ..... ٢٤

### 5. الملاحظات والتوصيات

- 1.5 شروط تقارير التقييم..... ٢٥
- ٢,٥ الأوراق الرسمية ..... ٢٦



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
العميل (صاحب الطلب)	شركة ميفك كابيتال
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة ميفك كابيتال
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الاول لعام ٢٠٢٢
أساس القيمة	القيمة الاستثمارية
فرضية القيمة	الاستخدام الأعلى والافضل
العقار موضوع التقييم	مجمع سكني تجاري
عنوان العقار	حي الربيع - الرياض - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الارض	9,588 م2
مساحة مسطحات المباني	16,195.71 م2
اسم المالك	عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد
رقم الصك	710114022401
تاريخ الصك	1433/04/19 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
استخدام الارض	تجاري - سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار ( رسملة الدخل ) - طريقة التدفقات النقدية
تاريخ المعاينة	١٦/٠٧/٢٠٢٢
تاريخ التقييم	٢٤/٠٧/٢٠٢٢
تاريخ اصدار التقرير	٣١/٠٧/٢٠٢٢
القيمة السوقية	٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي فقط لا غير

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري سكني سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداد القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم / أحمد عبدالستار أبو الحسن والمقيم / خالد عبد الكريم الجاسر

أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ ٢٠٢٢/٠٠/٠٠ 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 ٢٠٢٢ ويقر المقيمان باستقلاليتهما وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضوع التقييم.



### ١.٠ مقدمة

١.١ المقيم

أحمد عبدالستار زغلول - رقم العضوية ١٢٢٠٠٠١٢٠٢  
مراجع التقرير

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية ١٢١٠٠٠٠٠٤٠

### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

### ١.٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام ٢٠٢٢.

### ١.٥ العقار محل التقييم

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



## ١,٧ أسس القيمة

القيمة الاستثمارية هي قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به.

تعد القيمة الاستثمارية أساساً للقيمة مقتصرًا على جهة بعينها، وعلى الرغم من أن قيمة الأصل بالنسبة للمالك قد تكون نفس القيمة التي يمكن الحصول عليها من بيعه إلى طرف آخر، إلا أن أساس القيمة يبين المنافع التي تحصل عليها هذه الجهة من امتلاكها للأصل، ومن ثم لا يعتبر ذلك بالضرورة مبادلة افتراضية.

وتبين القيمة الاستثمارية أيضاً الظروف والأهداف المالية للجهة التي أعد لها التقييم، كما تستخدم لقياس أداء الاستثمار.

## ١,٨ تاريخ التقييم

١٦/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعاينة )
٢٤/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
٣١/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ إصدار التقرير

## ٢,٠ نطاق العمل

### ٢,١ نطاق البحث والاستقصاء

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠٧/١٦
  - 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.

### ٢,٢ 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 .

### ٢,٣ 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

### ٢,٤ معايير التقييم

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

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل طريقة الاستثمار ( رسمة الدخل ) ( طريقة التدفقات النقدية ).

### ٢,٨ القيود على النشر

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



## تقرير العقار

### ٣.٠ الموقع ٣.١ الموقع والطبقة السكانية

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

### ٣.٣ 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 .

### ٤.٠ المعلومات القانونية ٤.١ الجهة التخطيطية

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

### ٤.٢ خطة المنطقة

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

### ٤.٣ الاستخدام المخصص

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



## معلومات الملكية

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

## معلومات العقار

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

## المعلومات الملكية

## مواصفات العقار

طريق الملك عبدالعزيز	شارع العقار	حسب الصك (٢٩,٥٨٨ م <sup>٢</sup> )	مساحة الأرض ( م <sup>٢</sup> )
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم ( - م <sup>٢</sup> )	
منتظمة	شكل الأرض	شرقية - شمالية - غربية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٨٠	شارع	محلي	٢٠م	٢
جنوبي	٨٠	قطعة رقم ١٣٠٩ - ١٣١٠	-	-	-
شرقي	١١٩,٨٥	شارع	-	٢٠م	٣
غربي	١١٩,٨٥	طريق الملك عبدالعزيز	-	٦٠م	١





## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

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
✓	✓	✓



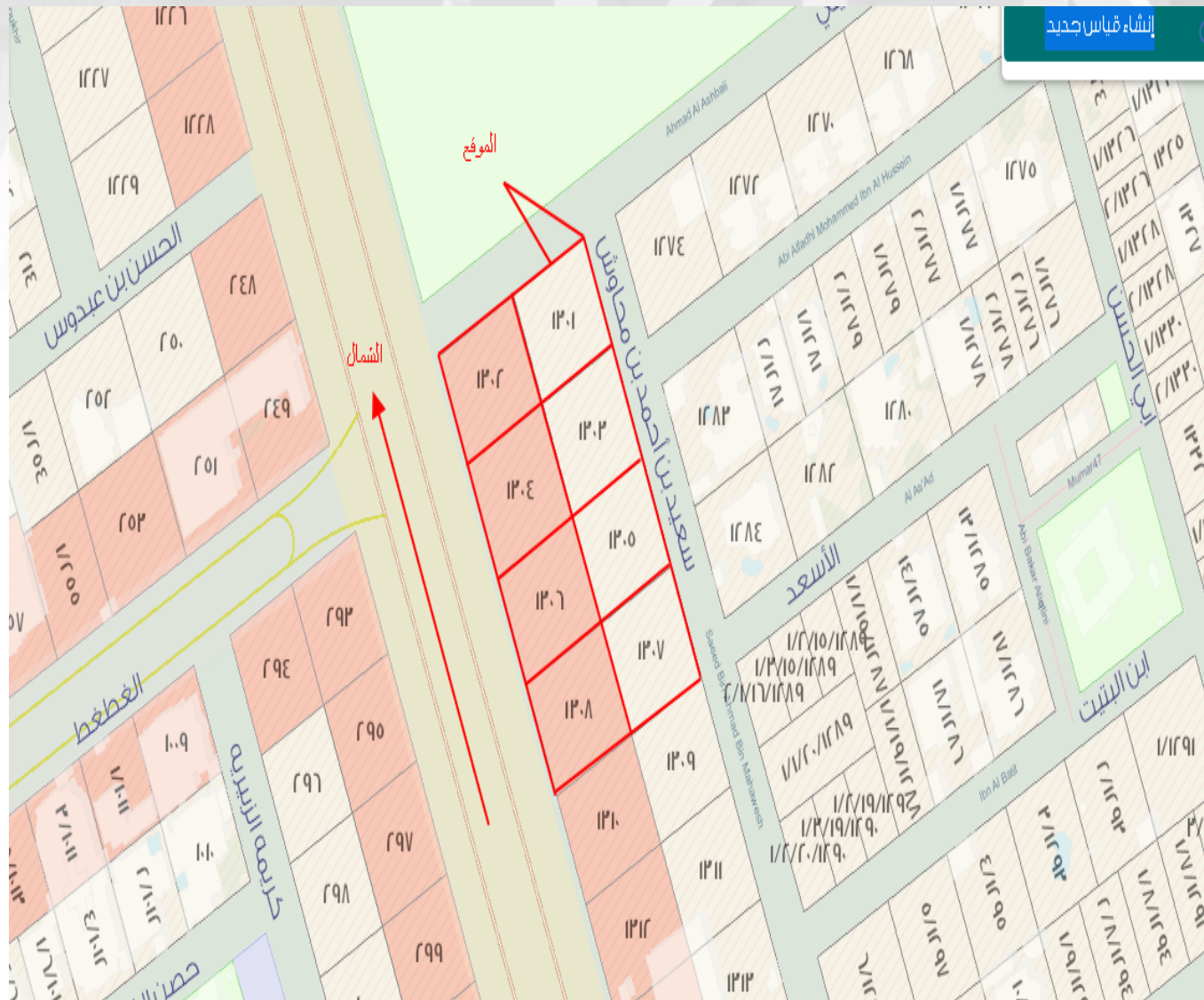
## نبذة عن المنطقة :

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





## الخريطة الرقمية



صورة من الخريطة الرقمية





صور توضح العقار :

صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

مجمع بلازا 1			اسم المبنى
مركزي	نوع التكييف	16,195.71 م2	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 :

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



**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 :

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

## 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 يوليو 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

## تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م )

تقديرات		ميزانية	توقعات	ميزانية	
2021	2020	2019	2018	2018	
<b>الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	<b>إجمالي الإيرادات</b>
201	194	183	166	142	<b>الضرائب</b>
17	17	15.8	16.1	15	الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية
2	1	1	0	0	الضرائب على الملكية*
145	141	132	113	85	الضرائب على السلع والخدمات
18	18	17	16	25	الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية
19	18	17	20	17	ضرائب أخرى
1	1	1	0	0	<b>المنح*</b>
840	810	791	729	641	<b>الإيرادات الأخرى</b>
<b>النفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	<b>إجمالي النفقات</b>
893	877	860	825	773	<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
-128	-138	-131	-136	-195	<b>عجز / فائض الميزانية</b>
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الدين والأصول</b>					
848	754	678	560	555	<b>الدين</b>
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
353	412	496	523	456	<b>الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي</b>
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي



اختر المنطقة منطقة الرياض اختر المدينة الرياض

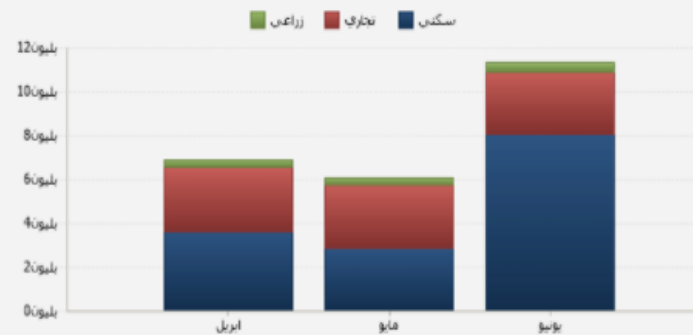
اختر السنة - ميلادي 2022 اختر ربع السنة - ميلادي الربع الثاني

## قيمة الصفقات

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
الكل	10,877	3,518	1,372
نوع العقار (نوع/عمارة/شقة...)	9,391	8,102	1,271
قطعة أرض	1,402	343	92
شقة	30	30	30
بيت	29	26	3
معرض/محل	13	9	4
فيلا	7	6	1
عمارة	3	2	1
مرفق	2		
أرض زراعية			

تنشيط الدows  
انتقل إلى الإعداد

## التقييم بطريقة الاستثمار

تم اعتماد الدخل الحالي للعقار حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنوياً ونصف سنوياً وربع سنوياً وشهرياً 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 الاستثمار  
رسملة الدخل  
عامل سنوات  
الشراء

### طريقة رسملة الدخل لتقدير حق المنفعة

نسبة الاشغال	٨٢%
الدخل الفعلي / ريال	١٠,٢١٦,١٦٧
مصروفات تشغيلية ورأسمالية / ريال	١,٢٤٤,٩٩٥
الدخل السنوي الصافي / ريال	٨,٩٧١,١٧٢
نهاية فترة حق الانتفاع	٧/٢٠٢٦
معدل الرسملة	٢٥%
عامل سنوات الشراء	٤
القيمة النهائية للعقار بطريقة الاستثمار (حق المنفعة)/ ريال	٣٥,٨٨٤,٦٨٨
القيمة النهائية للعقار بعد التقريب / ريال	٣٥,٩٠٠,٠٠٠



## 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

٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	معدل النمو المتوقع		
%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	دخل المجمع كاملاً	٠,٠٠	٠
١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	الإيرادات		
١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	معدل نقص الشواغر	١٨%	
١٨%	١٨%	١٨%	١٨%	١٨%	قيمة نقص الشواغر		
٢,٢٤٢,٥٧٣	٢,٢٤٢,٥٧٣	٢,٢٤٢,٥٧٣	٢,٢٤٢,٥٧٣	٢,٢٤٢,٥٧٣	إجمالي الدخل الفعلي		
١٠,٢١٦,١٦٧	١٠,٢١٦,١٦٧	١٠,٢١٦,١٦٧	١٠,٢١٦,١٦٧	١٠,٢١٦,١٦٧	المصروفات التشغيلية والأسمالية	١٢,١٩%	
١,٢٤٤,٩٤٢	١,٢٤٤,٩٤٢	١,٢٤٤,٩٤٢	١,٢٤٤,٩٤٢	١,٢٤٤,٩٤٢	صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)		
٨,٩٧١,٢٢٥	٨,٩٧١,٢٢٥	٨,٩٧١,٢٢٥	٨,٩٧١,٢٢٥	٨,٩٧١,٢٢٥	القيمة الاستردادية للمبنى		
					معامل الخصم	٩%	١
٠,٦٤٩٩	٠,٧٠٨٤	٠,٧٧٢٢	٠,٨٤١٧	٠,٩١٧٤	القيمة الحالية لصافي الدخل		
٥,٨٣٠,٦٨١	٦,٣٥٥,٤٤٢	٦,٩٢٧,٤٣٢	٧,٥٥٠,٩٠٠	٨,٢٣٠,٤٨١	صافي القيمة الحالية للمبنى		
٣٤,٨٩٤,٩٣٦					القيمة النهائية للعقار بعد التقريب		
٣٥,٠٠٠,٠٠٠					معدل الخصم	٢,٣	١,٩
معدل الخصم					مخاطر السوق	مخاطر العقار	معدل الفائدة
٩,٢					٣	٢	١,٩

**ملاحظة:** حسب أحد بنود عقد الإيجار بالمادة الخامسة والتي تخص ( مدة العقد ) فقرة ٥,٢ فقد نص على أن العقد يمدد عامان بعد انتهاء مدته بعام ٢٠٢٦ 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	٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	خمسة وثلاثون مليون ريال سعودي فقط لا غير

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



رئيس الشركة



خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠

### شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصورا على العميل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. تم اعتماد الدخل الفعلي حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنوياً ونصف سنوياً وربع سنوياً وشهرياً 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 .
٦. 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.
٧. 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.
٨. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
٩. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

الرقم: ٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١

التاريخ: ١٩٤٣ / ٤ / ١٩ هـ



كاتب العدل الاولي بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٣٠٣ و قطعة الأرض ١٣٠٤ و قطعة الأرض ١٣٠٥ و قطعة الأرض ١٣٠٦ و قطعة الأرض ١٣٠٧ و قطعة الأرض ١٣٠٨ من البلك رقم ٦٥ من المخطط رقم ٩١٧ الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

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

غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ م بطول: (١١٩,٨٥) مائة وتسعة عشر متر وخمسة و ثمانون سنتيمتر ومساحتها: (٩٥٨٨) تسعة آلاف وخمسمائة و ثمانية و ثمانون متر مربعاً فقط.

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ وقد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠ بثمان وقدره ٩٠٠٠٠ وتسعون ألف ريال

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





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

أمانة منطقة الرياض  
 إدارة رخص البناء  
 رقم الصادر : ١٩٧٥  
 التاريخ : ١٤٣٩-٠٢-١٨  
 المرفقات : فوري  
 الرقم الموحد : ١٤٣٤/٢٣٧٨٠٢  
 www.alriyadh.gov.sa  
 اسم المالك : عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد

### رخصة

بناء عارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)

رقم الإتيك : ١١٠٢٠٣١١٤٠  
 تاريخه :  
 تاريخه : ١٤٣٣-٠٤-١٩  
 رقم المخطط التنظيمي : ٢٩١٧  
 رقم العقار :  
 نوع البناء :  
 المنطقة العمراني : مرحلة ١

رقم الصك : ٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١  
 رقم القطعة : ١٣٠٨ إلى ١٣٠٣  
 الشارع : طريق الملك عبد العزيز  
 الحي : حي الربيع  
 مساحة الأرض : ٢م ٩٥٧٩  
 محيط الأسوار : م / ط

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 ١٠ م	١١٦,٨٥	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
شيو	٠	٢١٢٠,٩٠	مواقف
ميزانين	٠	٢٠٢٩,٠٨	تجاري
نور أرضي	١١	١٥٨٤,٥٠	شقق مفروشة
أرضي تجاري	١١	٤٢٣٧,٠٠	تجاري
دور أول	٣٠	٤٢٤٤,١٠	شقق مفروشة
ملاحق علوية	١٠	١٩٨٠,١٣	شقق مفروشة
أسوار	١	٢٣٩,٨٥	خدمات



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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد


ختم الوزارة



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers


تقييم  
TAQEEM

تقييم العقار  
Real Estate Valuation



احمد عبد الستار ابو الحسن  
AHMED ABDELSATTAR ABOUELHASSAN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 2509808149 رقم الهوية: 2509808149  
No: 1220001202 رقم العضوية: 1220001202  
Exp: 14/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16



للتأكد من أحقية مزاولة المهنة  
وللمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم  
TAQEEM

تقييم العقار  
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر  
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل  
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602  
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040  
Exp: 14/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من أحقية مزاولة المهنة  
وللمزيد من التفاصيل





## 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

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi  
Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY — شركة اماكن للتقييم العقاري