



تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة ميفك كابيتال



شركة اماكن لتقدير العقارات AMAKEN VALUATION COMPANY

محتويات التقرير

1. الملخص التنفيذي

1.1	مقدمة التقرير	5
1.2	أساس القيمة ونطاق العمل	6
1.3	مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة	7
1.4	معايير التقييم والأساليب المستخدمة	8

2. تقرير العقار

2.1	الموقع	9
2.2	المعلومات القانونية	9
2.3	معلومات الملكية	10
2.4	مواصفات العقار	11
2.5	الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار	12

3. مواصفات العقار

1.3	بيانات ومكونات العقار	113
2,3	موقع العقار حسب الخرائط الرقمية	14
3.3	صور للعقار	17
4.3	العوامل المؤثرة على العقار	18
5,3	المؤشرات الاقتصادية والعقارية	20

4. التقييم

4.1	المقارنات والضبط النسبي للأراضي المشابهة	22
4.2	أسلوب التكلفة طريقة الاحلال	24
4.3	الضبط النسبي لمعدلات الرسملة السوقية	25
4.4	أسلوب الدخل بطريقة التدفقات	26
4.5	اللاحظات والتوصيات ودراسة جدوى	27
4.6	الرأي النهائي للقيمة	30

5. الملاحظات والتوصيات

6.1	شروط تقارير التقييم	31
6.2	الأوراق الرسمية	33

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الاول لعام ٢٠٢٢	الغرض من التقييم
القيمة السوقية - الإيجار السوقية	أساس القيمة
الاستخدام الأعلى والأفضل	فرضية القيمة
مجمع تجاري	العقار موضوع التقييم
حي الجزيرة - الرياض - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
2,120,205.97 م ²	مساحة قطعة الارض
77,299 م ²	مساحة مسطحات المباني
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
310118047280	رقم الصك
١٤٤١/١١/٠٤ هـ	تاريخ الصك
ملكية مقيدة (صك تملك عقار مرهون)	نوع الملكية
تجاري - سكني	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة كطريقة أساسية لتقدير العقار	أسلوب التقييم
أسلوب التكلفة - طريقة الإحلال كطريقة مساعدة	
١٧/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ المعاينة
٢٧/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ التقييم
٣١/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ اصدار التقرير
٥٧٨,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية

المقدمة

يرغب السيد/ شركة ميفك تقييم مجمع سكني تجاري سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداداً 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 ٢٠٢٢/٠٠/٢٣ 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 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 ١٣٣٠٠٢٣٠٠
مراجع التقرير

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية ١٣٠٠٠٠٤٠

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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايدين بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحساب 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

١,٢ 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 والمخطط الهيكلي للمدن .
- جمع معلومات عن الأرضي.
- 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 والкроكي التنظيمي .
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي لهيئة تطوير منطقة الرياض.
- استفساراتنا للوكالء 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 ما يلي:

لا توجد أثار 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.

٤,٢ معايير التقييم

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

نطاق العمل

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 قيمة 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

١,٣ 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 أحد 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 الهيكيلية بمدينة الرياض وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

٤,٣ الاستخدام المخصص

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

معلومات الملكية

المعلومات الملكية

معلومات الملكية

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

معلومات العقار

بيانات العقار

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

مواصفات العقار

الدائري الشرقي	شارع العقار	حسب الصك (٢٠٥,٢٠٣٠م)	مساحة الأرض (م٢)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية جنوبية شرقية غربية	الواجهة

مواصفات العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	١٠م	-	ممر	٦٦,٠٩م	شمالي
٢	٦٠م	تجاري رئيسي	طريق المدينة المنورة	٤٣,٤٦م	جنوبي
٣	٤٠م	محلي	شارع	٨٦٧,٥٤م	شرقي
٤	١٠٠م	محور رئيسي	طريق الدائري الشرقي	٨٥٤,٠٧م	غربي

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

الخدمات والمرافق

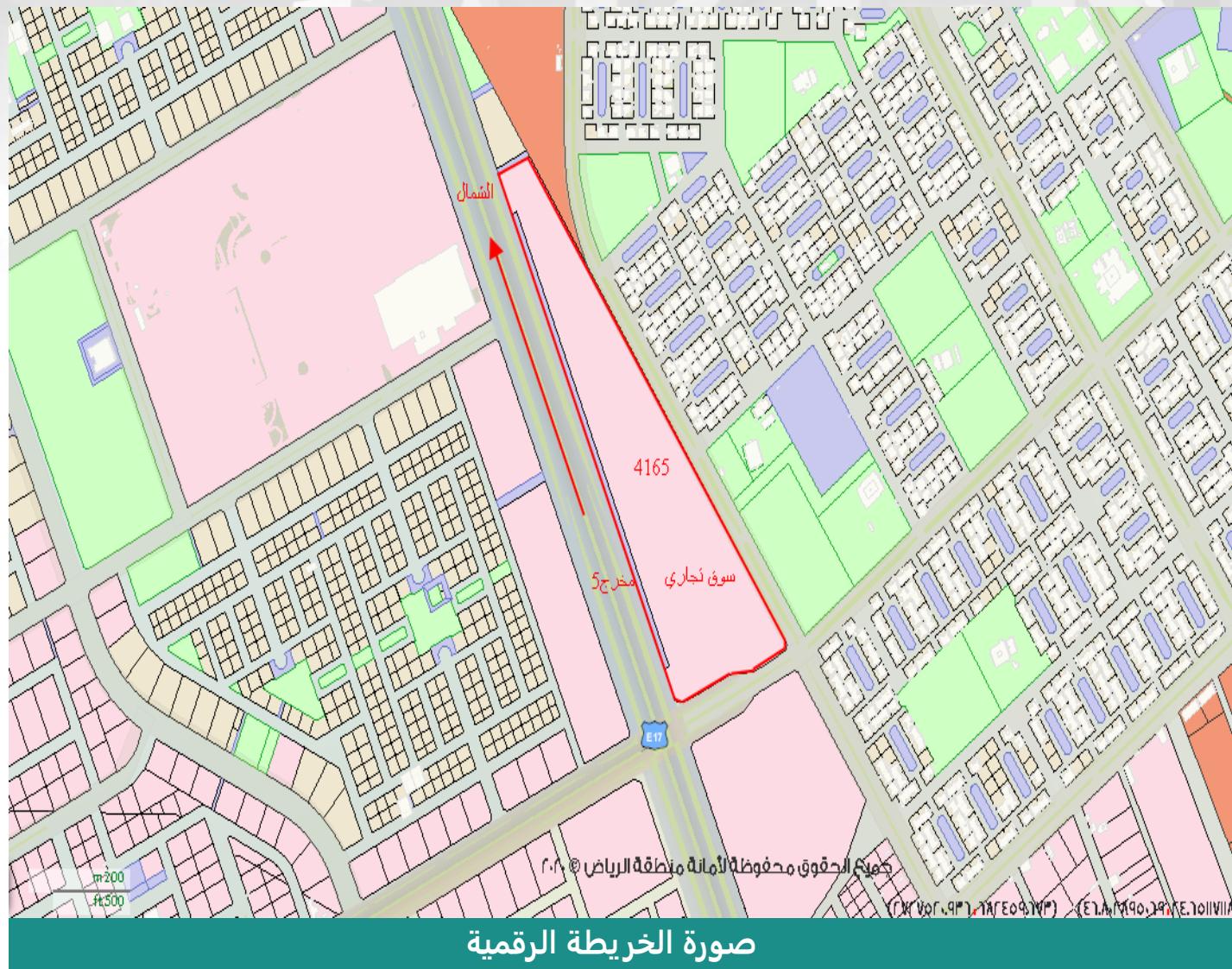
شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓



نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة الرياض حي 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



صور توضح العقار :

صور العقار



بيانات ومكونات العقار

بيانات العقار

مجمع سوق شرق			اسم المبني
مركزي	نوع التكييف	2 م 16,195.71	مساحة المبني
ممتاز	التشطيب	1 دور + ميزانين	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	10	عمر المبني/سنة
غير متوفر	مصاعد	1	عدد المبني
- أخذ مسطحات المبني 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
			سهولة الوصول
	خصائص الأرض		الواجهات
			الشوارع
		اللوحات الإرشادية	شكل الأرض
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	التجهيزات البلدية	الإنارة و التسجير	
		السفلطة و الرصف	
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	المرافق العامة	الخدمات الحكومية	
		المراكز التجارية	
		الحدائق والملاعب	
		المدارس	
		المساجد	
كما هو مصرح من امانة مدينة الرياض	عدد الأدوار	متغير	
			أنظمة البناء

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

العوامل المؤثرة	عنصر التأثير	محددات التأثير	ملاحظات
تضاريس الأرض	أرض جبلية		تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	أرض غير مستوية		
	أرض منخفضة		
	أرض مستوية		
العوامل الطبيعية (البيئية)	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
	بصري		لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	هوائي		لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	نفايات		لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
العوامل الاقتصادية	العرض والطلب	متوسط	يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة
	أسعار الأراضي	متوسط	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 لل الاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتأثير بصفة مباشرة او 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

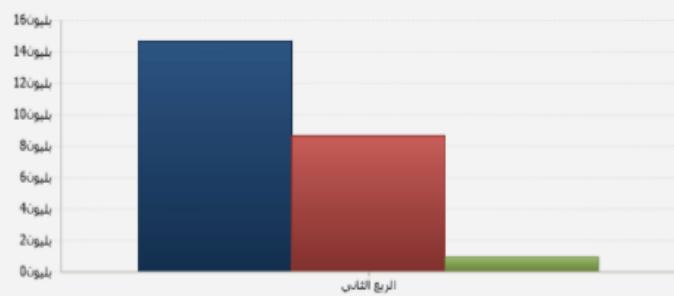
تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط (2018 - 2023م)

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

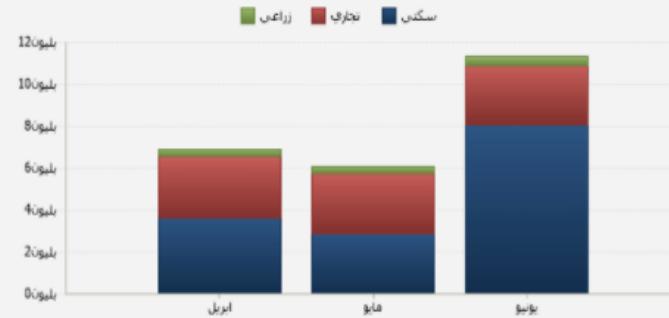
التقديرات العامة

تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط (2018-2021م)					
تقديرات		ميزانية 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	
2021	2020				
					الإيرادات
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
					النفقات
1,170	1,143	1,106	1,030	978	إجمالي النفقات
893	877	860	825	773	المصروفات (النفقات 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	الإعارات
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 (النفقات الرأسمالية)
					عجز / فائض الميزانية
-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
					الدين والأصول
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

قيمة الصفقات إجمالاً خلال الربع



قيمة الصفقات شهرياً



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

الكل		
نوع العقار (النوع/ العماره/ الشقة)	سكنى	نطري
الكل - نوع العقار	10,877	8,518
قطعة ارض	9,391	8,102
شقة	1,402	343
بيت	30	26
عرض/ محل	29	26
فيلا	13	9
عمارة	7	6
غرف	3	2
غير رسمية	2	1

استخدام أسلوب السوق لتقدير قيمة الأرض

جدول مقارنات عروض البيع والصفقات المنفذة

الموقع	معروض / مباع	الإجمالي / ريال	سعر المتر / ريال	المساحة ٢م	الحي	نوع العقار
https://goo.gl/maps/hyhgsZhxdNti5BZL8	معروض	28,125,000	٤,٥٠٠	٦٣٥٠	الجزيرة	ارض
https://goo.gl/maps/DjLVqMTYT9CyTk4y6	معروض	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
٠٠٠٠	•	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 التقرير		

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 الأرضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

تحليل أسعار الأرضي :

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/م٢ إلى ٤٦٠٠ ريال/م٢ 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 (م٢)
4,050	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
486,834,178 ريال سعودي	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ثانياً / حساب قيمة المبني بأسلوب التكلفة :

تكلفة الاحلال والاهلاك للمبني					
البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	المساحة م ٢	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			٧٧,٣٩٩	إجمالي قيمة المسطحات	105,126,640

التكاليف الأخرى		
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 المبني / سنوات	10
العمر الافتراضي للمبني / 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 التقرير / ريال	591,960,000

٥٩٧,٥٠٠,٠٠

قيمة العقار بعد التقرير

معدل الرسملة : الاستخلاص من السوق

المصدر : عروض السوق العقاري - موقع تداول لصناديق الريت

الضبط النسبي لمعدلات الرسملة

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 السوقية		
%٧		معدل رسملة الدخل السوقية بعد التقرير		

الملاحظات والتوصيات :

شوأهـد من السوق العقارية والتي توضح القيم السوقية للوحدات الإيجارـية بمنطقة العقار وعمل ضـبط نـسـبي لها للوصـول لمـتوـسط سـعـر التـأـجـير لـلـمـتـر المـرـبـع .

تسـويـة إـيجـارـات الـعـقـارـات المـشـابـهـة لـوـحـدـات التـأـجـير بـالـعـقـارـ مـحـلـ الـتـقـيـمـ

الوسـيـطـ المـعـلـنـ	الـقـيـمةـ الـاجـمـالـيـةـ	قـيـمةـ إـيجـارـ المـتـرـ / رـيـالـ	الـمـسـاحـةـ الـقـاـبـلـةـ لـلـتـأـجـيرـ /ـ مـتـرـ مـرـبـعـ	تـسـلـسـلـ
٩٦٦٥٣٧٥٠٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٦٠٦	٦٦٠	عـقـارـ ١ـ عـمـارـةـ تـجـارـيـةـ
٩٦٦٥٥٥١٦٢١٣	١,٣٠٠,٠٠٠	٥٠٠	٣٦٠	عـقـارـ ٢ـ عـمـارـةـ تـجـارـيـةـ
٩٦٦٥٠٥٤٩٦٢٤	٣٠,٠٠٠	٨٣٣	٣٦	عـقـارـ ٣ـ مـحـلـ تـجـارـيـ
مـتوـسطـ قـيـمةـ مـتـرـ إـيجـارـ السـوـقـيـ				
٦٤٦				
٦٥٠		مـتوـسطـ قـيـمةـ مـتـرـ إـيجـارـ السـوـقـيـ بـعـدـ التـقـرـيـبـ		

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 وتقليل نسبة الشواغر إلى ٥٪ والتأجير بأسعار السوق الحالية بمتوسط سعر ٦٥٠ ريال للمتر المربع وثبتت نسبة المصاروفات الحالية للعقار والتي تمثل ٣٧٪ من دخل العقار تقريرياً 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 المتقدمة.

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المخصومة. وتم افتراض ان نسبة الاشغال بالعقارات 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.

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

	% ^٠	% ^٠	% ^٢	% ^٠	% ^٠	% ^٠	% ^٢	% ^٠	% ^٠	% ^٠	% ^٠	معدل النمو المتوقع	
٥٢,٢٧٤,٢٢٢	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	٦٥٠	٧٧,٢٩٩	الطابق الأرضي + ميزانين	
٥٢,٢٧٤,٢٢٢	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	٦٥٠	٧٧,٢٩٩	الإيرادات	
%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	%٥	معدل نقص الشواغر	
٢,٦١٣,٧١١	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	٢,٥١٢,٢١٨	قيمة نقص الشواغر	
٤٩,٦٦٠,٥١١	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	٤٧,٧٣٢,١٣٣	إجمالي الدخل الفعلي	
٢,٦٦٥,٢٨٠	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	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	٤٦,٠٧٣,٧٥٦	٤٥,١٧٠,٣٤٩	٤٥,١٧٠,٣٤٩	٤٥,١٧٠,٣٤٩	٤٥,١٧٠,٣٤٩	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)	
٦٧١,٣٦٠,٤٤٤												القيمة الاستردادية للمبني	
٠,٤٢٤	٠,٤٢٤	٠,٤٦٤	٠,٥١٩	٠,٥٤٧٠	٠,٥٩٦٣	٠,٦٤٩٩	٠,٧٠٨٤	٠,٧٧٢٢	٠,٨٤١٧	٠,٩١٧٤	١	%٩	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 للمبني
٥٧٨,٣٠٠,٠٠٠													القيمة النهائية للعقار بعد التقريب

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

النتيجة النهائية للتقييم بعد التقرير :

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

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 الجاسير

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة-٤٠١٣٠٠٠٠٠١٣



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 بالtright وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أنسس 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 الإيجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنويا ونصف سنويا وربع سنويا وشهريا بالقيمة المذكورة بجدول الأكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل للعقار محل التقييم المذكورة إجمالا 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 إنسانياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصا إنسانياً.
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.



71:11A:SYTA: : 65-31

التاريخ : ٤ / ١١ / ١٤٤١ هـ

كتاب العدل الاعلى بالرياض

صك تملك عقار مرهون

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

فإن تلك رقم ٢ من المخطط رقم ٣٢٠ الواقع في حي الجزيرة بمدينة الرياض .

و حدودها وأحدها كالتالي:

شمالاً: ممر عرض ١٤م بطول: (٦٦,٩) ستة و ستون متر و تسعه سنتيمتر

جنوباً: شارع المدينة المنورة يمتد من مكتبة

(٢٤٣, ٤٦) **أحمد** ٤٠٠، ٢٤٧، ٦٨١، ٧٧٢، ٢٤١، ٢٤٢، ٢٤٣، ٣٣٩، ٩١٢، ٢٤٢، ٧٠

شرقاً: شارع عرض، ٤٠م بخطول (٤٤٦٨) شاتمائه و سعة و ستون متراً و أربعة و خمسين متراً

غداً: حلقة الـ ١٢، الشق، عرض: ١٠٠، بطل: منك

$$(\wedge \circ \mathfrak{t}_+, \mathbb{Y}) \dashv \vdash \mathbb{Y} \mathbb{Y} \mathbb{Y} \ldots \mathbb{Y} + 1 \ldots + \mathfrak{o} + \ldots + \mathfrak{t} + \mathfrak{t} \mathbb{Y} + 1 \mathbb{Y} + 1 \ldots$$

العنوان: ٢٢٣٧١١٤٤٢٢٤٩ - العنوان الالكتروني: <http://141.223.71.114:2249>

٩ / ٢٢ - مقتطفات من كتاب العقائد في المذهب اليماني - شيخ مكة ابراهيم الخطيب - المكتبة اليمانية

¹⁰ See generally *Robert E. Lash, The Right to Privacy: The People's Right to Privacy* (1972).

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/117305>; this version posted November 1, 2016. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under a [aCC-BY-ND 4.0 International license](https://creativecommons.org/licenses/by-nd/4.0/).



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسى

رقم الترخيص 1210000040 تاریخ إصداره 1437/3/5 ه تاریخ انتهائه 1447/3/5 ه

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدنی 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 ه بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74/ق/42) وتاريخ 1442/3/1 ه

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة







رئيس الشركة

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

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسير

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



تقرير تقييم عقار فندق درنف كدي بمكة المكرمة

مقدم إلى : شركة ميفك كابيتال



شركة اماكن لالتقييم العقاري AMAKEN VALUATION COMPANY

محتويات التقرير

1. الملخص التنفيذي

1.1	مقدمة التقرير	5
1.2	أساس القيمة ونطاق العمل	6
1.3	مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة	7
1.4	معايير التقييم والأساليب المستخدمة	8

2. تقرير العقار

1.2	الموقع	9
2.2	المعلومات القانونية	9
2.3	معلومات الملكية	10
2.4	مواصفات العقار	11
2.5	الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار	12

محتويات التقرير

3. مواصفات العقار

1.4	بيانات ومكونات العقار	13
-----	-----------------------	----

2.4	موقع العقار حسب الخرائط الرقمية	14
-----	---------------------------------	----

3.4	صور للعقار	16
-----	------------	----

4.4	العوامل المؤثرة على العقار	18
-----	----------------------------	----

5.4	المؤشرات الاقتصادية والعقارية	20
-----	-------------------------------	----

4. التقييم

1.5	الضبط النسبي لمعدلات الرسملة السوقية	23
-----	--------------------------------------	----

2.5	أسلوب الدخل بطريقة الرسملة	24
-----	----------------------------	----

3.5	الرأي النهائي للقيمة	25
-----	----------------------	----

5. الملاحظات والتوصيات

6.1	شروط تقارير التقييم	26
-----	---------------------	----

2.5	الأوراق الرسمية	27
-----	-----------------	----

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام ٢٠٢٢	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
الاستخدام الأعلى والافضل	فرضية القيمة
فندق	العقار موضوع التقييم
بحي مخطط البدر بكم - مكة - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
2 م 750	مساحة قطعة الارض
2 م 6,262.78	مساحة مسطحات المباني
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
320110008479	رقم الصك
١٤٣٩/١٢/٢٣ هـ	تاريخ الصك
ملكية مقيدة (رهن عقاري)	نوع الملكية
سكنى	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
١٦/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ المعاينة
٣٠/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ التقييم
٣١/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ اصدار التقرير
٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعوي فقط لا غير	القيمة السوقية

يرغب السيد/ شركة ميفك تقييم فندق سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداداً القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم / أحمد عبدالستار أبو الحسن والمقيم / خالد عبد الكرييم الجاسر أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ ٢٠٢٢/٠٠/٣٠ 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 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 ١٣٣٠٠١٣٠٣
مراجع التقرير

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية ١٣١٠٠٠٠٤٠

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 بكمي في مدينة مكة المكرمة.

١,٧ أساس القيمة

القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية فهي " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايده بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة 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 ٢٠٢٢/٠٧/١٦
- 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 الأرضي.
- 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 والكروري 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 الكثبيبات 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 أثار بيئية خطيرة على العقار

- العقار تم رهنه لبنك الرياض وهو ليس ذو ملكية مطلقة .
- تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .

٤,٤ معايير التقييم

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

٤,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

٤,٦ الشروط المقيدة

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

٤,٧ 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 أحد أحياء مكة المكرمة مكتمل الخدمات.

٣.٢ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول للعقار عن طريق الدائري الثالث الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة مكة المكرمة لإطلاع 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

معلومات الملكية			
اسم المالك	اسم العميل	تاريخ الصك	رقم الصك
رقم المخطط	رقم القطعة	القيود على الموقـع	جهة الاصدار
شركة أمـار للتطوير والاستثمار العقاري	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميـفـكـ كـابـيـتـالـ)	1440/10/15 هـ	320110008479
52/7/1	16	ملـكـيـةـ مـقـيـدـةـ (ـرـهـنـ عـقـارـيـ)	كتـابـةـ العـدـلـ الـأـوـلـىـ بـمـكـةـ الـمـكـرـمـةـ

معلومات العقار

بيانات العقار			
طريق الدائري الثالث	اسم الشارع	مـكـةـ الـمـكـرـمـةـ	المـدـيـنـةـ
فندق	نـوـعـ الـعـقـارـ	مـخـطـطـ الـبـدـرـ بـكـدـيـ	الـحـيـ
https://goo.gl/maps/8Yjxpmbevxddcda68	رابط الموقع	21.386664 شمال 39.824224 شرق	إـحـدـاثـيـاتـ الـمـوـقـعـ

مواصفات العقار

الدائري الثالث	شارع العقار	حسب الصك (٧٥٠ م)	مساحة الأرض (م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م)	
منظمة	شكل الأرض	شمالية جنوبية	الواجهة

مواصفات العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	١٥م	محلي	شارع	٢٥م	شمالي
١	١٣م	-	مواقف سيارات	٢٥م	جنوبي
-	-	-	قطعة رقم ١٤	٣٠م	شرقي
-	-	-	قطعة رقم ١٨	٣٠م	غربي

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

الخدمات والمرافق

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

بيانات ومكونات العقار

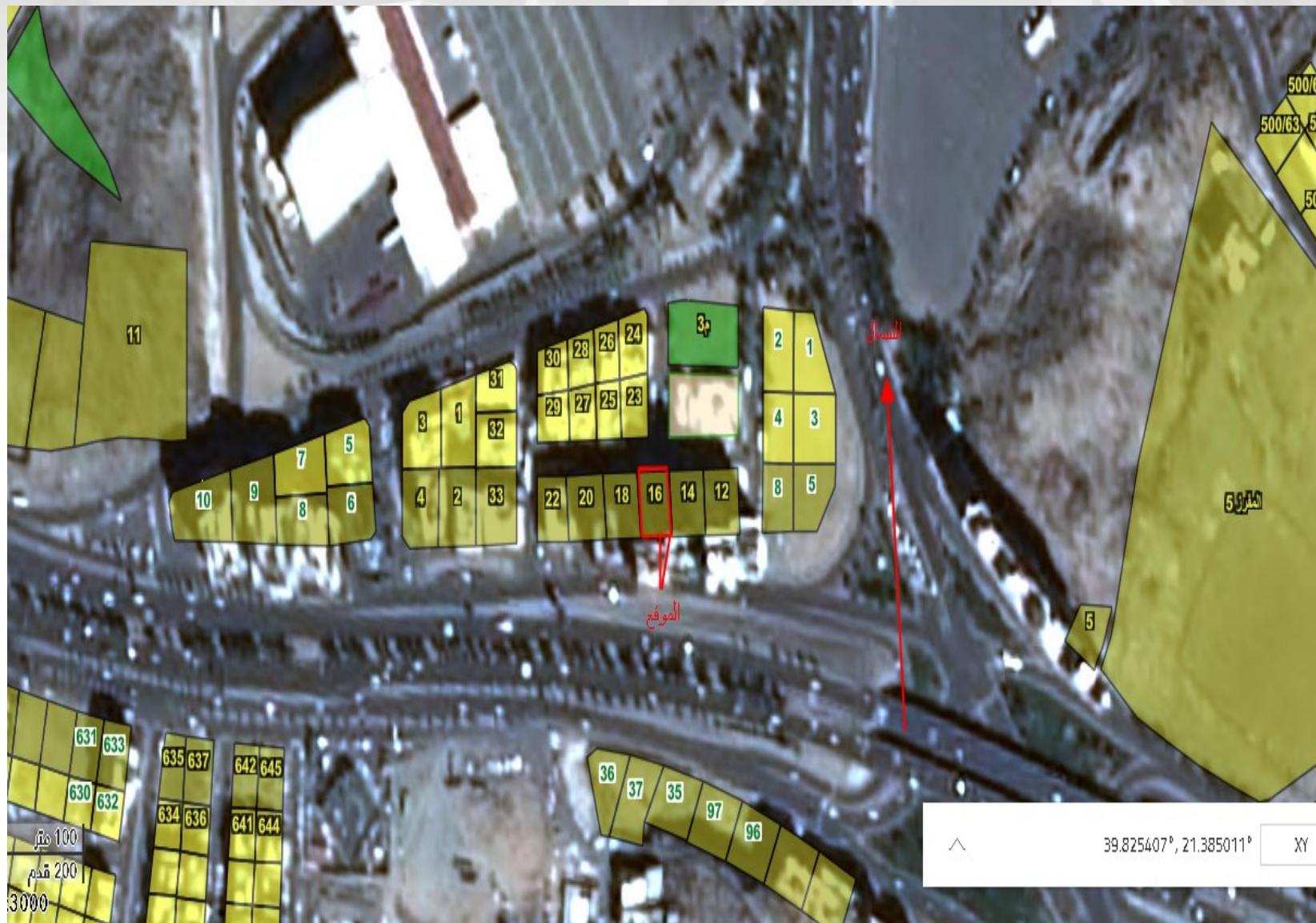
بيانات العقار

فندق كدي بمكة المكرمة		اسم المبني
مركزي - سبلت - شباتك	نوع التكييف	6,262.78 م ²
ممتاز	التشطيب	8 أدوار + قبو
-	الخدمات المتوفرة	7
٣	مصاعد	1
تم أخذ مسطحات المبني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)		ملاحظات



نبذة عن المنطقة :

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



صورة المخطط الرقمي

صور توضح العقار :

صور العقار





صور العقار



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

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

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

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

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 للأقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة على النشاط التجاري في المملكة العربية السعودية .

1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم هو يوليو ٢٠٢٢ فقد تم الاعتماد على 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

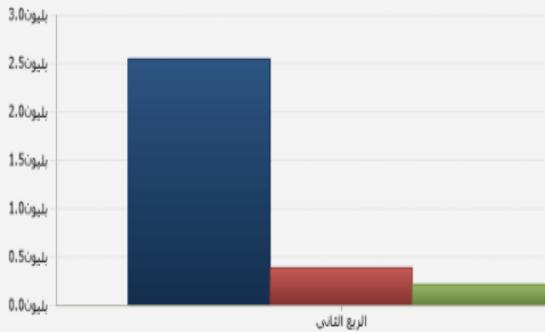
تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط (2018-2021)

تقديرات		ميزانية 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	
2021	2020				
					الإيرادات
					إجمالي الإيرادات
1,042	1,005	975	895	783	
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	المنج*
840	810	791	729	641	الإيرادات الأخرى
					النفقات
					إجمالي النفقات
1,170	1,143	1,106	1,030	978	
893	877	860	825	773	المصروفات (النفقات 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	الإعارات
3	3	3	3	3	المنج
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)
					عجز / فائض الميزانية
-128	-138	-131	-136	-195	
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
					الدين والأصول
					الدين
848	754	678	560	555	
% 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

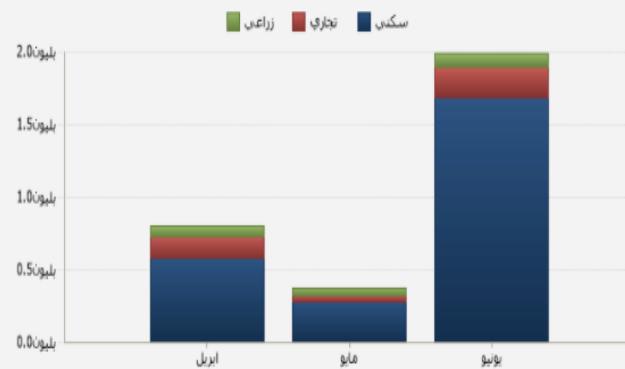
قيمة الصفقات المؤشرات العقارية

اختر السنة-مليادي 2022 ▾
اختر ربع السنة-مليادي ▾ الربع الثاني

قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



قيمة الصفقات شهرياً



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

نوع العقار (أرض/ عمارة/ شقة...)	الكل
سكنى/ تجاري	2,350
الكل- نوع العقار	2,350
قطعة أرض	236
شقة	112
فيلا	4
معرض/ محل	22
أرض زراعية	1
	1

معدل الرسمة : الاستخلاص من السوق

المصدر : عروض السوق العقاري - موقع تداول لصناديق الريت

الضبط النسبي
لمعدلات الرسمة

الوسيط المعلن	معدل الرسمة	قيمة العقار	الدخل	تسلسل
٩٦٦٥٥٤٦٠٤٦٦	%١١,٨٣	٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	عقار ١
٩٦٦٥٦٦٧٠٧٦٦٨	%٧,٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	عقار ٢
٩٦٦٥٣٨٩٠٣٣٧٧	%٧,٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	عقار ٣
متوسط معدل الرسمة السوقية				
معدل رسمة الدخل السوقية بعد التقرير				

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

الوسيل المعلن	قيمة الإيجار الشهري	قيمة الإيجار اليومي	غرفة / جناح	مسلسل
٩٦٦٥٣١٣٧٤٦٧	١١,٠٠٠	٣٦٦	غرفة	مقارن ١
٩٦٦٥٨٣٥٨٨٥٦٧	٢٠,٠٠٠	٦٦٦	جناح - غرفتين	مقارن ٢
٥١٦				متوسط سعر إيجار النزل يومي
٥٠٠				متوسط سعر إيجار النزل يومي بعد التقريب

الضبط النسبي
لمتوسط إيجار
الوحدات الفندقية

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

الوسيل المعلن	قيمة الإيجار الشهري	قيمة الإيجار اليومي	غرفة / جناح	مسلسل
٩٦٦٥٣١٣٧٤٦٧	١١,٠٠٠	٣٦٦	غرفة	مقارن ١
٩٦٦٥٨٣٥٨٨٥٦٧	٢٠,٠٠٠	٦٦٦	جناح - غرفتين	مقارن ٢
٥١٦				متوسط سعر إيجار النزل يومي
٥٠٠				متوسط سعر إيجار النزل يومي بعد التقريب

الضبط النسبي
لمتوسط إيجار
الوحدات الفندقية

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 المعتمرين والحجيج من خارج المملكة .

- يجب الأخذ بعين الاعتبار أن سوق التسكين للنزل المفروشة والفنادق بمدينة مكة المكرمة متغير بحسب المواسم الدينية ما بين ارتفاع في نسب الإشغال في تلك الفترات تصل ل 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 رسملة 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 معدل النمو والرسملة وهي إحدى الطرق المتعارف عليها وفقاً لمعايير التقييم الدولية

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

								البيان المالي			
الإجمالي		٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	متوسط الدخل	عدد الوحدات	قائمة الدخل والمصروفات		
		السنة الرابعة / ريال	السنة الخامسة / ريال	السنة الثالثة / ريال	السنة الثانية / ريال	السنة الأولى / ريال					
		%٠	%٠	%٣	%٠	%٠	معدل النمو المتوقع				
		١٠,٣٨٢,٤٠٠	١٠,٣٨٢,٤٠٠	١٠,٣٨٢,٤٠٠	١٠,٠٨٠,٠٠٠	١٠,٠٨٠,٠٠٠	١٨٠٠٠	٥٦,٠٠	متوسط دخل الغرف والأجنحة سنوياً		
		١,٥٤٥,٠٠٠	١,٥٤٥,٠٠٠	١,٥٤٥,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠٠٠	٣,٠٠	دخل القاعات		
		٥,١٥٠,٠٠٠	٥,١٥٠,٠٠٠	٥,١٥٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٩٢٨٥,٧١	٥٦,٠٠	دخل الأطعمة والمشروبات		
		١٧,٠٧٧,٤٠٠	١٧,٠٧٧,٤٠٠	١٧,٠٧٧,٤٠٠	١٦,٥٨٠,٠٠٠	١٦,٥٨٠,٠٠٠	الإيرادات				
		%٣٠	%٣٠	%٣٠	%٣٠	%٣٠	معدل نقص الشواigher				
		٥,١٢٣,٢٢٠	٥,١٢٣,٢٢٠	٥,١٢٣,٢٢٠	٤,٩٧٤,٠٠٠	٤,٩٧٤,٠٠٠	قيمة نقص الشواigher				
		١١,٩٥٤,١٨٠	١١,٩٥٤,١٨٠	١١,٩٥٤,١٨٠	١١,٦٠٦,٠٠٠	١١,٦٠٦,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي				
		٣,٥٨٦,٢٥٤	٣,٥٨٦,٢٥٤	٣,٥٨٦,٢٥٤	٣,٤٨١,٨٠٠	٣,٤٨١,٨٠٠	%٣٠,٠٠	المصروفات التشغيلية والرأسمالية			
٩٢,٩٧٦,٩٥٤		٨,٣٦٧,٩٢٦	٨,٣٦٧,٩٢٦	٨,٣٦٧,٩٢٦	٨,١٢٤,٢٠٠	٨,١٢٤,٢٠٠	صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)				
٩٢,٩٧٦,٩٥٤							القيمة الاستردادية للمبنى				
٠,٣٢٢٠		٠,٥٦٧٤	٠,٦٣٥٥	٠,٧١١٨	٠,٧٩٧٢	٠,٨٩٢٩	١	%١٢	معامل الخصم		
٢٩,٩٣٦,٠٩١		٤,٧٤٨,١٨٦	٥,٣١٧,٩٦٨	٥,٩٥٦,١٢٤	٦,٤٧٦,٥٦٢	٧,٢٥٣,٧٥٠	القيمة الحالية لصافي الدخل				
٥٩,٦٨٨,٦٨٢							صافي القيمة الحالية للمبنى				
٦٠,٠٠,٠٠							القيمة النهائية للعقار بعد التقريب				



النتيجة النهائية

النتيجة النهائية للتقدير :

التقدير

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

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

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة-٤٠١٣٠٠٠٠٤٠



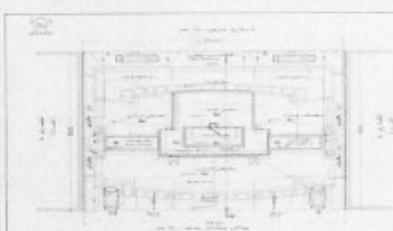
شروط تقارير التقييم

الشروط والاحكام

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعليم 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 لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن.
٣. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أُسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوقة بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات وإذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٤. القيم المقدمة 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.
٥. 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.
٦. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم وانه مقصورا على العميل الذي طلب التقييم فقط ويحق للعميل طالب التقرير الاستناد عليه.
٧. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
٨. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



مستندات العقار

رقم الطلب الإلكتروني : 3319500822 رقم الرخصة : 332010300025 تاريخ الرخصة : 0/01/1/33 صلاحية : ثلاثة سنوات	 اشارة أدوار مساحية	المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية أمانة العاصمة المقدسة إدارة رخص البناء												
														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">الاسم : قهود بن إبراهيم بن سعد الموسى</td> <td style="width: 25%;">رقم البطاقة الشخصية: 1021139876</td> <td style="width: 25%;">رقم الصك: 742/180/5</td> <td style="width: 25%;">رقم القطعة: 00016</td> </tr> <tr> <td>تاريخها : 1421/02/11</td> <td>مصدرها: الرياض</td> <td>تاريخه : 1412/09/12</td> <td>رقم السجل المقاري: 10021/33</td> </tr> <tr> <td>تاريخه : 1423/03/01</td> <td>رقم المخطط التنظيمي: 673</td> <td>تاريخه : 1433/01/03</td> <td>رقم القطعة: 14</td> </tr> </table>			الاسم : قهود بن إبراهيم بن سعد الموسى	رقم البطاقة الشخصية: 1021139876	رقم الصك: 742/180/5	رقم القطعة: 00016	تاريخها : 1421/02/11	مصدرها: الرياض	تاريخه : 1412/09/12	رقم السجل المقاري: 10021/33	تاريخه : 1423/03/01	رقم المخطط التنظيمي: 673	تاريخه : 1433/01/03	رقم القطعة: 14
الاسم : قهود بن إبراهيم بن سعد الموسى	رقم البطاقة الشخصية: 1021139876	رقم الصك: 742/180/5	رقم القطعة: 00016											
تاريخها : 1421/02/11	مصدرها: الرياض	تاريخه : 1412/09/12	رقم السجل المقاري: 10021/33											
تاريخه : 1423/03/01	رقم المخطط التنظيمي: 673	تاريخه : 1433/01/03	رقم القطعة: 14											
														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">العنوان : 05 طابق سطح متر 1750</td> <td style="width: 25%;">نوع الرخصة : مباني سكنية</td> <td style="width: 25%;">مساحة الأرض : 144.60.00</td> <td style="width: 25%;">القيمة المطلوب : 32.6424</td> </tr> <tr> <td>نوع المبنى : مباني سكنية</td> <td>المساحة : 1750</td> <td>القيمة المطلوب : 32.6424</td> <td>القيمة المطلوب : 32.6424</td> </tr> </table>			العنوان : 05 طابق سطح متر 1750	نوع الرخصة : مباني سكنية	مساحة الأرض : 144.60.00	القيمة المطلوب : 32.6424	نوع المبنى : مباني سكنية	المساحة : 1750	القيمة المطلوب : 32.6424	القيمة المطلوب : 32.6424				
العنوان : 05 طابق سطح متر 1750	نوع الرخصة : مباني سكنية	مساحة الأرض : 144.60.00	القيمة المطلوب : 32.6424											
نوع المبنى : مباني سكنية	المساحة : 1750	القيمة المطلوب : 32.6424	القيمة المطلوب : 32.6424											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">المكتب : 1404/06/05</td> <td style="width: 25%;">صادر مهندسون استشاريون</td> <td style="width: 25%;">رقم المكتب : 130</td> <td style="width: 25%;">تاريخ الرخصة :</td> </tr> </table>			المكتب : 1404/06/05	صادر مهندسون استشاريون	رقم المكتب : 130	تاريخ الرخصة :								
المكتب : 1404/06/05	صادر مهندسون استشاريون	رقم المكتب : 130	تاريخ الرخصة :											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">الملحقات :</td> <td style="width: 50%;">الملحقات :</td> </tr> <tr> <td>الملحق : قهود بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1021139876</td> <td>الملحق : قهود بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1037059662</td> </tr> <tr> <td colspan="2">تعليمات : التأكيد من صحة البيانات الموجبة في هذه الرخصة واعتراضات الخاصة بها الرجاء المطهول والاستلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الانترنت www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء، علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بها.</td> </tr> </table>			الملحقات :	الملحقات :	الملحق : قهود بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1021139876	الملحق : قهود بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1037059662	تعليمات : التأكيد من صحة البيانات الموجبة في هذه الرخصة واعتراضات الخاصة بها الرجاء المطهول والاستلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الانترنت www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء، علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بها.							
الملحقات :	الملحقات :													
الملحق : قهود بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1021139876	الملحق : قهود بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1037059662													
تعليمات : التأكيد من صحة البيانات الموجبة في هذه الرخصة واعتراضات الخاصة بها الرجاء المطهول والاستلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الانترنت 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: أساسى

رقم الترخيص 1210000040 تاریخ إصداره 1437/3/1 ه تاریخ انتهاءه 1447/3/5 ه

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدنی 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 9/07/1433 ه بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74/3/42) وتاريخ 1/3/1442 ه

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



Ahmed عبد الستاير ابو الحسن

AHMED ABDELSATTAR ABOUELHASSAN

فترة العضوية: أساسى مؤقت
Membership Type: Temp Member

ID: 2509808149
رقم الهوية : 2509808149

No: 1220001202
رقم العضوية: 1220001202

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



للتأكد من أحقيته مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



Khalد عبدالكريم الجاسير

KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

فترة العضوية: أساسى زميل
Membership Type: Fellow Member

ID: 1002669602
رقم الهوية : 1002669602

No: 1210000040
رقم العضوية: 1210000040

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

للتأكد من أحقيته مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



رئيس الشركة

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

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسير

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



تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة ميفك كابيتال



شركة اماكن لتقدير العقارات AMAKEN VALUATION COMPANY

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

2.1 الموقع.....	٩
2.2 المعلومات القانونية	٩
2.3 معلومات الملكية	١٠

4. مواصفات العقار

1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار	٧
2.4 صور للعقار.....	٢٠
3.4 العوامل المؤثرة على العقار	٢٣
5. التقييم	
1.5 طرق التقييم.....	٢٨
2.5 نتائج التقييم.....	٢٨
3.5 الرأي النهائي للقيمة	٣٩
6. الملاحظات والتوصيات	
6.1 شروط تقارير التقييم.....	٣٠

محتويات التقرير

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الأول لعام ٢٠٢٢	الغرض من التقييم
القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الأعلى والأفضل	فرضية القيمة
فندق	العقار موضوع التقييم
بحي ريع بخش بأجياد - مكة - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
2م 1780.96	مساحة قطعة الأرض
2م 19,045.34	مساحة مسطحات المباني
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
320118008051-320114009789	رقم الصك
١٤٤٠/٠١/١٥ هـ	تاريخ الصك
ملكية مقيدة (صك رهن وتملك عقار)	نوع الملكية
تجاري سكني	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
١٦/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ المعاينة
٣٠/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ التقييم
٣١/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ اصدار التقرير
108,500,000 ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية

الشروط المرجعية :

يرغب السيد/ شركة ميفك تقييم فندق سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداداً 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 ٢٣/٠٠/٠٠ 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 VS العام ٢٠٢٢ و يقر 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 ١٣٣٠٠١٢٠٣
مراجع التقرير

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية ١٣١٠٠٠٠٤٠

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 للنصف الأول 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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة 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 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 التدفقات النقدية المخصومة .

٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والкроكي 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 الكثبيات 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 أثار بيئية خطيرة تؤثر على العقار
- العقار مرهون لبنك الرياض وبالتالي ليست ملكيته مطلقة .
- تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .

٤,٤ معايير التقييم

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

نطاق العمل

٣,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية .

٣,٧ الشروط المقيدة

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

٢٠٢٣/٠٠/٠٠

٣,٨ 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 أحد 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 لإطلاع العقار عليه.

٤. 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 للإطلاع 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

معلومات الملكية

شركة البلاد كابيتال	امين الحفظ	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	مدير الصندوق
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	الشركة ذات الغرض الخاص(مالك الصك)
١٥/٠١/١٤٤٠	تاريخ الصك	٣٣٠١١٤٠٠٩٧٨٩ - ٣٣٠١١٨٠٠٨٠٥١	رقم الصك
١٨/٨/١	رقم المخطط	٣٣-٣١	رقم القطعة
ملكية العقار (رهن عقاري لبنك الرياض)	ملاحظات	١٧٨٠,٩٦	المساحة الإجمالية

معلومات العقار

-	اسم الشارع	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	ريع بخش	الحي
https://goo.gl/maps/jSDfy89v3xzFcAFHA	موقع العقار	٢١٤٠٠٧٣٤ شرق شمال ٣٩,٨٣٣٨٥٣	إحداثيات الموقع

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

معلومات الملكية

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

* تم دمج معلومات الصكوك

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

الخدمات والمرافق

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



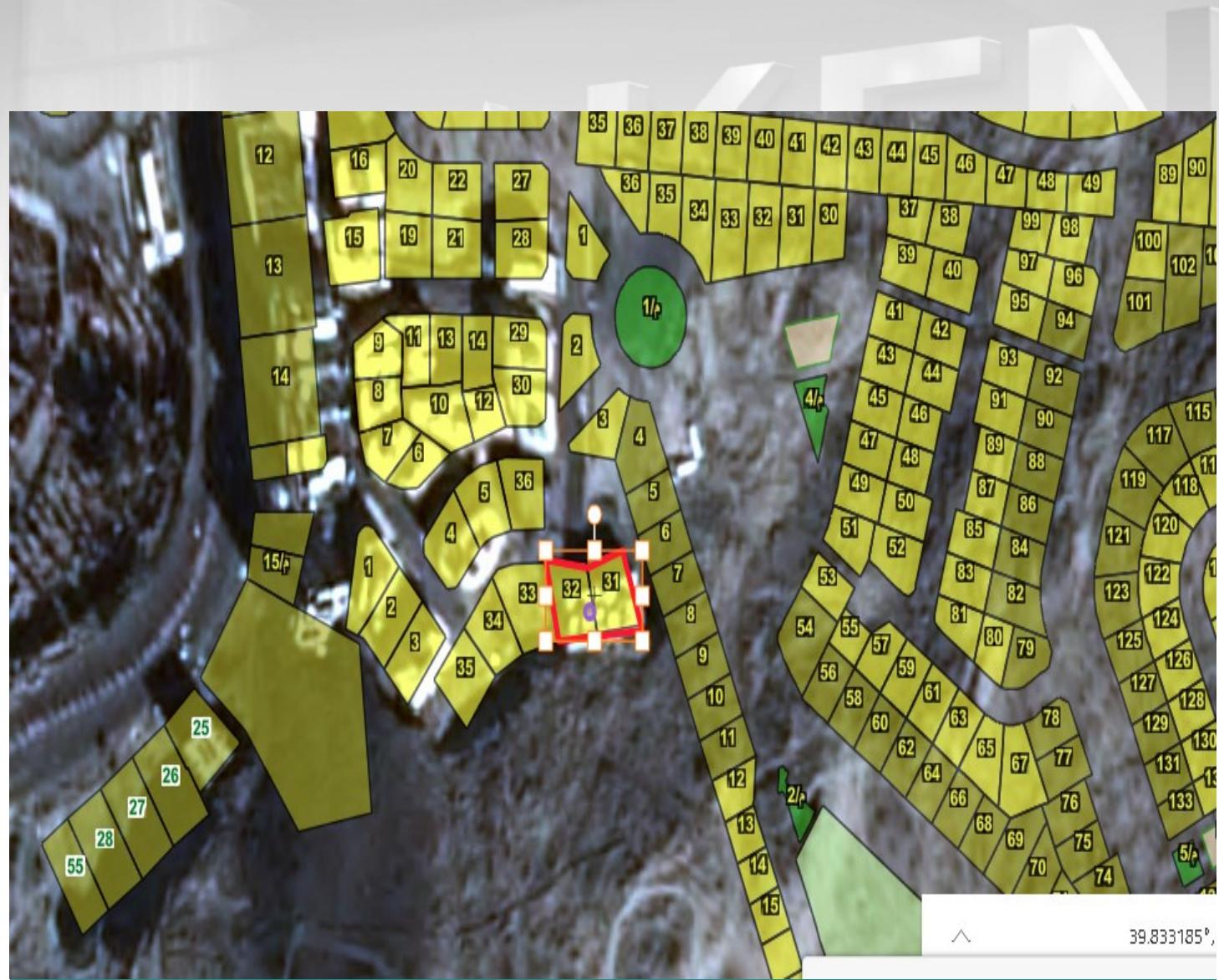
صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبذة عن المنطقة :

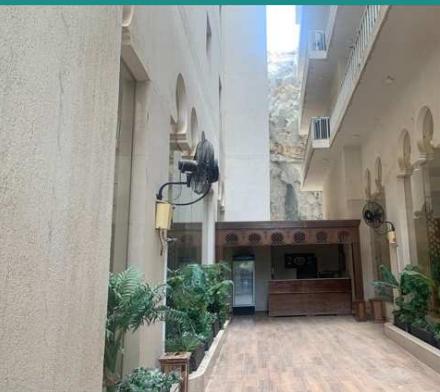
يقع العقار في مدينة مكة المكرمة حي ريع بخش، وسط مكة المكرمة. يحد منطقة العقار من الشمال شارع عرض 50 م و يحد منطقة العقار من الشرق جبل كما يحد منطقة العقار من الغرب شارع اجياد



صورة المخطط الرقمي

صور توضح العقار :

صور العقار



صور توضح العقار :

صور العقار



صور توضح العقار :

صور العقار



بيانات ومكونات العقار

بيانات العقار

فندق درنف أجياد		اسم المبني
مركزي - سيلت - شياك	نوع التكيف	2م 19,045.34
ممتاز	التشطيب	6 أدوار + قبو
-	الخدمات المتوفرة	9
٨	مصاعد	2
أخذ مسطحات المبني 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
			سهولة الوصول
	خصائص الأرض		الواجهات
			الشوارع
		اللوحات الإرشادية	شكل الأرض
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	التجهيزات البلدية	الإنارة و التشجير	
		السفلطة و الرصف	
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	المرافق العامة	الخدمات الحكومية	
		المراكز التجارية	
		الحدائق والملاعب	
		المدارس	
		المساجد	
كما هو مصرح من امانة مدينة مكة المكرمة	عدد الأدوار	متغير	
			أنظمة البناء

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

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

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 وتأثر بصفة مباشرة او غير مباشرة على النشاط التجاري في المملكة العربية السعودية .

1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم هو يناير ٢٠٢٣ فقد تم الاعتماد على البيانات الاقتصادية المتوفرة لسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط (٢٠١٨ - ٢٠٢٣ م)						معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط	
تقديرات	2023	2022	2021	2020	2019	توقعات	
% 3.0	% 2.8	% 2.7	% 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

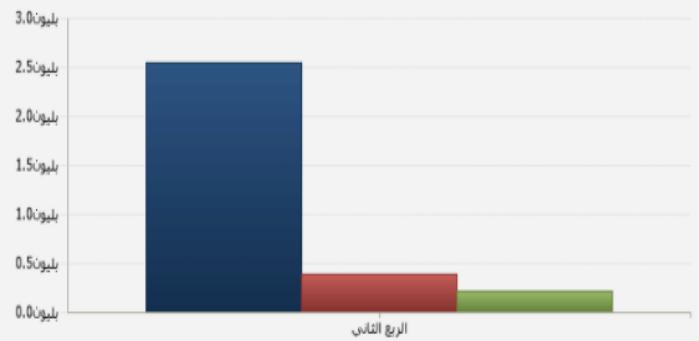
التقديرات العامة

تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط (2018-2021م)					
تقديرات		ميزانية 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	
2021	2020				
					الإيرادات
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	المنج*
840	810	791	729	641	الإيرادات الأخرى
					النفقات
1,170	1,143	1,106	1,030	978	إجمالي النفقات
893	877	860	825	773	المصروفات (النفقات 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	الإعارات
3	3	3	3	3	المنج
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)
					عجز / فائض الميزانية
-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
					الدين والأصول
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

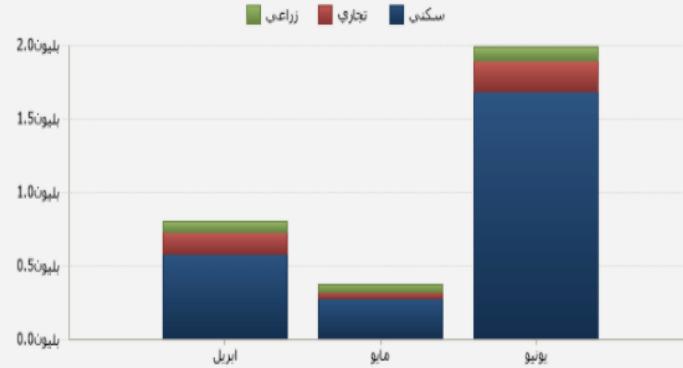
قيمة الصفقات

اختر السنة-مليادي 2022 اختر ربع السنة-مليادي الربع الثاني

قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



قيمة الصفقات شهرياً



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

نوع العقار العقار(أرض/ عمارة/شقة/..)	الكل
سكنى تجاري	2,350
الكل- نوع العقار	2,350
قطعة ارض	1,470
شقة	613
فيلا	26
معرض/ محل	1
أرض زراعية	1

معدل الرسملة : الاستخلاص من السوق

المصدر : عروض السوق العقاري - موقع تداول لصناديق الريت

الضبط النسبي
لمتوسط معدلات
الرسملة

الوسيط المعلن	معدل الرسملة	قيمة العقار	الدخل	تسلسل
٩٦٦٥٥٤٦٤٦٦	%١١,٨٢	٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	عقار ١
٩٦٦٥٦٦٧٠٧٦٨	%٧,٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	عقار ٢
٩٦٦٥٣٨٩٠٣٣٧٧	%٧,٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	عقار ٣
%٨,٦٦		متوسط معدل الرسملة السوقية		
%٩		معدل رسملة الدخل السوقية بعد التقريب		

إيجارات الغرف : الاستخلاص من السوق

المصدر : عروض السوق العقاري - مواقع حجز الفنادق اون لاين

الضبط النسبي
لمتوسط إيجار
الوحدات الفندقية

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

فندق ا 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 ا قطعة ٣٢ (الغرف) كل غرفة بها دوره مياه

الدور	عدد الغرف
القبو	مسجد + مستودع + دوره مياه
الأرضي	صاله بهو + ٢ غرفة خدمية + مستودع
١	١١
٢	١١
٣	١١
٤	١١
٥	١١
الاجمالي	٧٦

فندق ا قطعة ٣٢ (الأجنحة) كل جناح يتكون من غرفتين ودورتين مياه

الدور	عدد الأجنحة
القبو	مطعم + دوره مياه
الأرضي	٢ جناح + دورات مياه رجالي ونسائي + غرفة حقائب
١	٤
٢	٤
٣	٤
٤	٤
٥	٤
الملحق علوي	١
الاجمالي	٢١

فندق ا قطعة ٣١ (الغرف) كل غرفة بها دوره مياه

الدور	عدد الغرف
القبو	مسجد + مستودع + دوره مياه
الأرضي	صاله بهو + ٢ غرفة خدمية + مستودع
١	٩
٢	٩
٣	٩
٤	٩
٥	٩
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 المصاروفات التشغيلية والرأسمالية حسب ما تقتضيه العقارات المشابهة للعقار غير أنه تقدير من وجهة نظر المقيم وفقاً لارتفاع المصاروفات العامة لتلك الفنادق تحديداً منطقة مكة المكرمة وتحيين النزلاء بشكل مستمر على فترات قصيرة لا تتجاوز ٧٢ ساعة للمواطنين والوافدين المقيمين بالمملكة و٧ أيام إلى ١٤ يوماً للوافدين المعتمرين والحجيج من خارج المملكة .

- يجب الأخذ بعين الاعتبار أن سوق التسكين للنزل المفروشة والفنادق بمدينة مكة المكرمة متغير بحسب المواسم الدينية ما بين ارتفاع في نسب الإشغال في تلك الفترات تصل ل ١٠٠% كشهر رجب وشعبان ورمضان وموسم الحج ، وانخفاض في غيرها من الأشهر وتم موازنة ارتفاع نسبة الإشغال وانخفاضها ووضع متوسط لتلك النسبة طوال السنة وهي ٧٠% لاستخدامها في العملية الحسابية للتدفقات النقدية المخصومة حسب رأينا . تم تقدير معدل رسملة 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 معدل النمو والرسملة وهي إحدى الطرق المتعارف عليها وفقاً لمعايير التقييم الدولية

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

البيان المالي										
الإجمالي	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	متوسط الدخل	عدد الوحدات	قائمة الدخل والمصروفات		
	%٠	%٠	%٢	%٠	%٠	معدل النمو المتوقع				
	٢٩,٠٠٨,٨٠٠	٢٩,٠٠٨,٨٠٠	٢٩,٠٠٨,٨٠٠	٢٨,٤٤٠,٠٠٠	٢٨,٤٤٠,٠٠٠	١٨٠٠٠	١٥٨,٠٠	متوسط دخل الغرف والأجنحة سنويًا		
	٨,٨٥٣,٥٩٩	٨,٨٥٣,٥٩٩	٨,٨٥٣,٥٩٩	٨,٦٧٩,٩٩٩	٨,٦٧٩,٩٩٩	٥٤٩٣٦,٧	١٥٨,٠٠	دخل الأطعمة والمشروبات		
	٣٧,٨٦٢,٣٩٩	٣٧,٨٦٢,٣٩٩	٣٧,٨٦٢,٣٩٩	٣٧,١١٩,٩٩٩	٣٧,١١٩,٩٩٩	الإيرادات				
	%٤٠	%٤٠	%٤٠	%٤٠	%٤٠	معدل نقص الشواغر				
	١٥,١٤٤,٩٥٩	١٥,١٤٤,٩٥٩	١٥,١٤٤,٩٥٩	١٤,٨٤٧,٩٩٩	١٤,٨٤٧,٩٩٩	قيمة نقص الشواغر				
	٢٢,٧١٧,٤٣٩	٢٢,٧١٧,٤٣٩	٢٢,٧١٧,٤٣٩	٢٢,٢٧١,٩٩٩	٢٢,٢٧١,٩٩٩	اجمالي الدخل الفعلى				
	٨,٤٠٥,٤٥٢	٨,٤٠٥,٤٥٢	٨,٤٠٥,٤٥٢	٨,٢٤٠,٦٤٠	٨,٢٤٠,٦٤٠	%٣٧,٠٠	المصروفات التشغيلية والرأسمالية			
١٥٩,٠٢٢,٠٧٤	١٤,٣١١,٩٨٧	١٤,٣١١,٩٨٧	١٤,٣١١,٩٨٧	١٤,٠٣١,٣٥٩	١٤,٠٣١,٣٥٩	صافي الدخل التشغيلي للمني (NOI)				
١٥٩,٠٢٢,٠٧٤						القيمة الاستردادية للمني				
٠,٣٥٢٢	٠,٥٩٣٥	٠,٦٥٨٧	٠,٧٣١٢	٠,٨١١٦	٠,٩٠٠٩	١	%١١	معامل الخصم		
٥٦,٠٠٥,١٠٦	٨,٤٩٣,٤٦٧	٩,٤٢٧,٧٤٩	١٠,٤٦٤,٨٠١	١١,٣٨٨,١٦٦	١٢,٦٤٠,٨٦٤	القيمة الحالية لصافي الدخل				
١٠٨,٤٢٠,١٥٤						صافي القيمة الحالية للمني				
١٠٨,٥٠٠,٠٠٠						القيمة النهائية للعقارات بعد التقرير				

النتيجة النهائية للتقدير :

التقدير		النتيجة النهائية
اجمالي قيمة العقار	108,500,000 ريال سعودي	اجمالي قيمة العقار (كتابة)
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	مائة وثمانية ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير	

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



رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة-٤٠١٣٠٠٠٠٤٠

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 بالتحطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أنسس 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 إنسانياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنسانياً.
٧. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لأداء وظيفة التقرير.
٨. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.







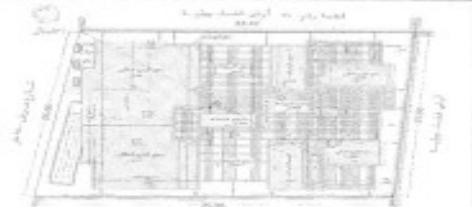
رقم الطلب الإلكتروني : 3401505807
رقم الوكالة : 3401103951
تاريخ الوكالة : 1434-09-23
صلاحيتها : ثلاثة سنوات

الملكية العربية المغربية
وزارة التثمين البلدية والترميم
أمانة العاصمة المقدسة
بلدية المسقطة الغربية

المهندس المختص | رئيس البندقية | مدير إدارة الرخص | طارق بن عبد العال | عبد الرحمن

١٩:٠٨:٠٨ - ١٤٣٤/١٠/١٩ - ملخص المطبوعة

مستندات العقار

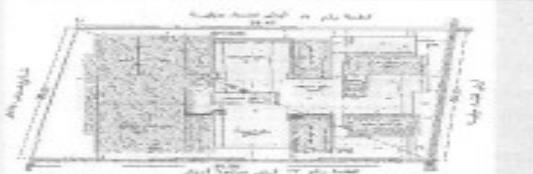
أصل		الملكية العربية السعودية																																														
رقم الطلب الإلكتروني : 3401506088 رقم الرخصة : 3401103736 تاريخ الرخصة : 1434-09-09 صلاحيتها : ثلاث سنوات		وزارة الشؤون البلدية والقروية أمانة العاصمة المقدسة بلدية المصطفى القرعية																																														
 رخصة إنشاء جديدة																																																
1384/03/14 تاريخها: 02/07/1434 تاريخها: 01/03/1423	رقم البطاقة: 1012191936 رقم الصك: 72010900091 تاريخه: 1416/05/23 رقم المخطط التنظيمي: 1/8/18	الاسم: عمر عبد الله عبد الرحيم قاضي رقم الصك: 32 رقم المخطوطة: 8207/2 الموضع: حي النوارية البلدية: بلدية المصطفى القرعية	الحدود: شارع عرض 15.00 متر طول ملائمة الأبعاد: 26.000 شمال قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية الأبعاد: 33.470 شمال الحدود: قطعة رقم 33 أرض فضاء مملوكة الأبعاد: 25.500 جنوب الحدود: قطعة رقم 33 أرض فضاء مملوكة الأبعاد: 35.960 غرب																																													
  المعلومات إسم المزارع: 5000 مقياس الرسم: 1:800 مساحة الأرض: 88.83 متر مربع مخيط الأرض: 865.81/161 كمية مخلفات المنشآت المطلوب تخلیصها إلى ملء في الطين: 26.6828 رقم المكتوب: 1404/06/05 رقم المكتوب: 130 رقم المكتوب: 1		<table border="1"> <thead> <tr> <th>الإستخدام</th> <th>المساحة</th> <th>عدد الأدوار</th> <th>الوحدة</th> <th>مكونات البناء</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الب้าน</td> <td>71.26</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>الب้าน</td> </tr> <tr> <td>سكن + مستودع</td> <td>393.86</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>غير مسورة</td> </tr> <tr> <td>سكن</td> <td>583.96</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>غير مأهول</td> </tr> <tr> <td>سكن</td> <td>261.248</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>أداري مأهول</td> </tr> <tr> <td>سكن</td> <td>238.14</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>غير مأهول</td> </tr> <tr> <td>بيت دعوه + مصادر</td> <td>85.02</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>بيت دعوه + مصادر</td> </tr> <tr> <td>حراش</td> <td>305.86</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>حراش</td> </tr> <tr> <td>الاجمالي</td> <td>4272.030</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> الملفات عمر عبد الله عبد الرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية: 1012191936 محمد عبد الرحمن محمد العيسى رقم البطاقة الشخصية: 1025421643 فؤاد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1021139876 عمر عبد الله عبد الرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية: 1012191936 ملاحظات:		الإستخدام	المساحة	عدد الأدوار	الوحدة	مكونات البناء	الب้าน	71.26	1	1	الب้าน	سكن + مستودع	393.86	1	1	غير مسورة	سكن	583.96	1	1	غير مأهول	سكن	261.248	4	4	أداري مأهول	سكن	238.14	1	1	غير مأهول	بيت دعوه + مصادر	85.02	1	1	بيت دعوه + مصادر	حراش	305.86	1	1	حراش	الاجمالي	4272.030			
الإستخدام	المساحة	عدد الأدوار	الوحدة	مكونات البناء																																												
الب้าน	71.26	1	1	الب้าน																																												
سكن + مستودع	393.86	1	1	غير مسورة																																												
سكن	583.96	1	1	غير مأهول																																												
سكن	261.248	4	4	أداري مأهول																																												
سكن	238.14	1	1	غير مأهول																																												
بيت دعوه + مصادر	85.02	1	1	بيت دعوه + مصادر																																												
حراش	305.86	1	1	حراش																																												
الاجمالي	4272.030																																															

تحذيرات: الناشر من صحة المعلومات الم PROVIDEDة في هذه الرخصة وإشرافات الادارة بها الرجاء الاحوال والاستعلام عن علائق نظام رخصة البناء المذكور على موقع الانتاج www.Holymakkah.gov.sa وذلك
يرجع وصفة البناء على ما يليه كلية البيانات في الرخصة تم تغير ما يحمل سريتها ونعلم بالذائب بمحظاته.

مستندات العقار



الملكية العربية المموددة		وزارة الشئون البلدية والقروية		بلدية المسفلة القرعية																																																							
رقم الطلب الإلكتروني : 3706500325 رقم الرخصة : 3401103951 تاريخ الرخصة : 1434-09-23 صلاحية لها : ثلاث سنوات		تصريح تصميم وضع تاريخ تصميم الوضع :		الرخص : فهد إبراهيم سعد الموسى رقم القطعة : 31 رقم المسجل : 2/8754 العناري :																																																							
1421/02/11 تاريخها : 1433/11/22 تاريخها : 01/03/1423 تاريخها :	مصدرها : الرياض رقم البطاقة الشخصية : 320109000396 رقم الصك : 1417/09/02 رقم المطبلطة التنظيمية : 178/18	1021139876 رقم البطاقة الشخصية 320109000396 رقم الصك 1417/09/02 تاريخها : 178/18 رقم المطبلطة التنظيمية	تصريح تصميم وضع تاريخ تصميم الوضع :	الرخص : فهد إبراهيم سعد الموسى رقم القطعة : 31 رقم المسجل : 2/8754 العناري :																																																							
العنوان : الحسيني القرعية / 174		الموقع : جزء إضافي المخطط منح رقم يختص / 174		المدينة : بلدية المسفلة القرعية																																																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>الحدود</th> <th>الأبعاد ماء</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>شارع عرض 15.00 متر (غير مكتنف)</td> <td>23.610 شمال</td> </tr> <tr> <td>أرض فضاء جبلية</td> <td>37.000 شرق</td> </tr> <tr> <td>أرض فضاء جبلية</td> <td>27.500 جنوب</td> </tr> <tr> <td>قطعة رقم 23 حوش يختص</td> <td>33.470 غرب</td> </tr> </tbody> </table>		الحدود	الأبعاد ماء	شارع عرض 15.00 متر (غير مكتنف)	23.610 شمال	أرض فضاء جبلية	37.000 شرق	أرض فضاء جبلية	27.500 جنوب	قطعة رقم 23 حوش يختص	33.470 غرب																																														
الحدود	الأبعاد ماء																																																										
شارع عرض 15.00 متر (غير مكتنف)	23.610 شمال																																																										
أرض فضاء جبلية	37.000 شرق																																																										
أرض فضاء جبلية	27.500 جنوب																																																										
قطعة رقم 23 حوش يختص	33.470 غرب																																																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>مكورة</th> <th>نات البناء</th> <th>عدد الأدوار</th> <th>الوحدة</th> <th>المساحة</th> <th>النوع</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>البدر</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>سكنى</td> <td>583.43</td> <td>بدر</td> </tr> <tr> <td>دور تصميم</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>سكنى + استراحات</td> <td>549.18</td> <td>دور تصميم</td> </tr> <tr> <td>دور تصميم</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>سكنى</td> <td>576.93</td> <td>دور تصميم</td> </tr> <tr> <td>أدوار متكررة</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>سكنى</td> <td>2633.8</td> <td>أدوار متكررة</td> </tr> <tr> <td>مبيمات</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>سكنى</td> <td>281.13</td> <td>مبيمات</td> </tr> <tr> <td>بيت درج + مصانع</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>سكنى + دور مصانع</td> <td>41.48</td> <td>بيت درج + مصانع</td> </tr> <tr> <td>خرفانات</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>خرفانات</td> <td>598.4</td> <td>خرفانات</td> </tr> <tr> <td>الإجمالي</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5244.330</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		مكورة	نات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	النوع	البدر	1	1	سكنى	583.43	بدر	دور تصميم	1	1	سكنى + استراحات	549.18	دور تصميم	دور تصميم	1	1	سكنى	576.93	دور تصميم	أدوار متكررة	4	4	سكنى	2633.8	أدوار متكررة	مبيمات	1	1	سكنى	281.13	مبيمات	بيت درج + مصانع	1	1	سكنى + دور مصانع	41.48	بيت درج + مصانع	خرفانات	1	1	خرفانات	598.4	خرفانات	الإجمالي				5244.330			
مكورة	نات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	النوع																																																						
البدر	1	1	سكنى	583.43	بدر																																																						
دور تصميم	1	1	سكنى + استراحات	549.18	دور تصميم																																																						
دور تصميم	1	1	سكنى	576.93	دور تصميم																																																						
أدوار متكررة	4	4	سكنى	2633.8	أدوار متكررة																																																						
مبيمات	1	1	سكنى	281.13	مبيمات																																																						
بيت درج + مصانع	1	1	سكنى + دور مصانع	41.48	بيت درج + مصانع																																																						
خرفانات	1	1	خرفانات	598.4	خرفانات																																																						
الإجمالي				5244.330																																																							
				ملاحظات :																																																							
<p>الملحقات : فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876</p> <p>تحذيمات : للتأكد من صحة البيانات الموجوبة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البيوت المتوفّر على موقع الأمانة العامة www.HolyMakkah.gov.sa وذلك ينفي رخصة البيوت، علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشكيرها لاحمانتها و عدم التلاعب بمحفوتها.</p> <table border="1"> <tr> <td>مدير إدارة الرخص - رئيس البلدية</td> <td>المهندس المختص</td> </tr> <tr> <td>قاضي بن عبد الحلاق عبد الحسين</td> <td></td> </tr> </table>						مدير إدارة الرخص - رئيس البلدية	المهندس المختص	قاضي بن عبد الحلاق عبد الحسين																																																			
مدير إدارة الرخص - رئيس البلدية	المهندس المختص																																																										
قاضي بن عبد الحلاق عبد الحسين																																																											

رقم الطلب الإلكتروني : 3706500324 رقم الرخصة : 3401103736 تاريخ الرخصة : 1434-09-09 صلاحيتها : ثلاثة سنوات		 تصريح تسوية وضع تاريخ تسويةوضع :		المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية بلدية المسفلة القرعية																																																																
تاريخها : 1384/03/14 تاريخها : 1012191936 رقم البطاقة الشخصية : 720109000991 رقم المعلم : 23/05/1418 تاريخها : 1/8/18 رقم المخطط التنظيمي :		الإسم : عمر عبد الله عبد الرحيم قاضي رقم التسلمة : 32 رقم السجل :		رقم البطاقة الشخصية : 2/8207 رقم المعلم :																																																																
الموقع : جزء إضافي لمخطط منج ربع بخش / 174 الحس : حس الوراء		المقدمة : بلدية المسفلة القرعية		المقدمة : بلدية المسفلة القرعية																																																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>الاتجاه [م]</th> <th>النحو</th> <th>الأبعاد [م]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>شارع عرض 15.00 متر شبر</td> <td>26.000</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>قطاعه رقم 31 ارضي خطاء</td> <td>33.470</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>جبل</td> <td>25.500</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>قطاعه رقم 33 ارضي خطاء</td> <td>35.960</td> </tr> <tr> <td></td> <td>مقطورة</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		الاتجاه [م]	النحو	الأبعاد [م]	0	شارع عرض 15.00 متر شبر	26.000	0	قطاعه رقم 31 ارضي خطاء	33.470	0	جبل	25.500	0	قطاعه رقم 33 ارضي خطاء	35.960		مقطورة		<table border="1"> <thead> <tr> <th>مكتبات البناء</th> <th>عدد الأدوار</th> <th>الوحدة</th> <th>المساحة</th> <th>الاتجاه</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الدور</td> <td>1</td> <td></td> <td>582.18</td> <td></td> </tr> <tr> <td>سكنى + استراح</td> <td>1</td> <td></td> <td>547.88</td> <td></td> </tr> <tr> <td>سكنى</td> <td>1</td> <td></td> <td>559.09</td> <td></td> </tr> <tr> <td>سكنى</td> <td>4</td> <td></td> <td>2591.95</td> <td></td> </tr> <tr> <td>سكنى</td> <td>1</td> <td></td> <td>238.14</td> <td></td> </tr> <tr> <td>بيت دريم + مصاعد</td> <td>1</td> <td></td> <td>44.82</td> <td></td> </tr> <tr> <td>حيزات</td> <td>1</td> <td></td> <td>593.23</td> <td></td> </tr> <tr> <td>الإجمالي</td> <td></td> <td></td> <td>5157.300</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		مكتبات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الاتجاه	الدور	1		582.18		سكنى + استراح	1		547.88		سكنى	1		559.09		سكنى	4		2591.95		سكنى	1		238.14		بيت دريم + مصاعد	1		44.82		حيزات	1		593.23		الإجمالي			5157.300	
الاتجاه [م]	النحو	الأبعاد [م]																																																																		
0	شارع عرض 15.00 متر شبر	26.000																																																																		
0	قطاعه رقم 31 ارضي خطاء	33.470																																																																		
0	جبل	25.500																																																																		
0	قطاعه رقم 33 ارضي خطاء	35.960																																																																		
	مقطورة																																																																			
مكتبات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الاتجاه																																																																
الدور	1		582.18																																																																	
سكنى + استراح	1		547.88																																																																	
سكنى	1		559.09																																																																	
سكنى	4		2591.95																																																																	
سكنى	1		238.14																																																																	
بيت دريم + مصاعد	1		44.82																																																																	
حيزات	1		593.23																																																																	
الإجمالي			5157.300																																																																	
		المعنون : اسم الشارع : مقياس الرسم : 5000: مساحة الأرض : 88.83 متر مربع محيط الأرض : 885.81161 كمية مخلفات المبني المطلوب تسليمها للمرمى بالطن : 26.8828		ملاحظات :																																																																
		المالك : عمر عبد الله عبد الرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية : 1012191936 محمد عبد الرحمن محمد العيسى رقم البطاقة الشخصية : 1025421643 قهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876		تفاصيل : للتأكد من صحة البيانات الم PROVIDEDة في هذه الرخصة والإلتزامات الخاصة بها الرجاء الدخول والاستعلام عن خلال نظام رخصن البناء المتوفر على موقع الأمانة www.HolyMakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحفوظها																																																																
مدير إدارة الرخص رئيس البلدية		المهندس المختص		تاريخ المطابقة : 10:11:56 - 1437/2/18																																																																



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فنـة العضـوـيـة: أـسـاسـيـ

رقم الترخيص 1210000040 تـارـيـخ إـصـدـارـه 1437/3/1 هـ تـارـيـخ اـنـتـهـائـه 1447/3/5 هـ

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدنـي رقم 1002669602 لمزاولة المهنة
وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفـي شـروـطـ القـيـدـ الـوارـدـةـ فـيـ المـادـةـ الـخـامـسـةـ فـيـ نـظـامـ المـقـيـمـيـنـ الـمعـتمـدـيـنـ الصـادـرـ

بـالـمـرـسـومـ الـمـلـكـيـ رقمـ (ـمـ)ـ 43ـ وـتـارـيـخـ 1433/07/9ـ هـ بـمـوجـبـ قـرـارـ لـجـنـةـ قـيـدـ المـقـيـمـيـنـ رقمـ (ـقـ)ـ 74ـ وـتـارـيـخـ 1442/3/1ـ هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشـد

ختم الوزارة



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقدير العقار
Real Estate Valuation



احمد عبد الستار ابو الحسن

AHMED ABDELSATTAR ABOUELHASSEN

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



للتتأكد من أحقيته مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقدير العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسير
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

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

للتتأكد من أحقيته مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



رئيس الشركة

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

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسير

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



تقرير تقييم عقار مبني إداري بحي الحمراء - جدة
مقدم إلى : شركة ميفك كابيتال



شركة اماكن لالتقييم العقاري AMAKEN VALUATION COMPANY

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 الرسمة.....	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
مبني تجاري مكتبي	العقار موضوع التقييم
حي الحمراء - جدة - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
2,500 م ²	مساحة قطعة الارض
9,128 م ²	مساحة مسطحات المباني
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
320224010550	رقم الصك
١٤٤٠/٠١/١٦	تاريخ الصك
ملكية مقيدة (صك رهن وتملك عقار)	نوع الملكية
تجاري - مكتبي	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 مبني مكتبي لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداداً القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم المعتمد / خالد عبد الكرييم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٠٣ 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 المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضوع التقييم.

المقدمة

١.٠ مقدمة

١.١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية - رقم ترخيص المنشأة - ٤٠٠٠٠٠١٣ .

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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايده بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحساب 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

١,١ نطاق البحث

شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:

- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠٧/٢٥
- 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 أسلوبي السوق و الدخل في التقييم.

٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والкроكي 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 الكثبيات 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 أثار بيئية خطيرة
- العقار مرهون لبنك الرياض وبالتالي ملكيته ليست ملكية مطلقة .
- تم الاستدلال على مساحة الأرض من واقع الصك .

٤, معايير التقييم

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

٥, الأساليب والطرق المستخدمة

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

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

٧, الشروط المقيدة

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

٢٠٢٢/٠٧/٠٣

٨, القيود على النشر

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

٣٠ الموقع ١, الموقع والطبقة السكانية

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

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, المعلومات القانونية

٤.1 الجهة التخطيطية

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

٤, خطة المنطقة

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

٤, الاستخدام المخصص

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

معلومات الملكية

معلومات الملكية

معلومات الملكية

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

معلومات العقار

بيانات العقار

طريق الاندلس	اسم الشارع	جدة	المدينة
مبني مكتبي	نوع العقار	الحرماء	الحي
https://goo.gl/maps/5ff8VCXmL9hcyTiM8	رابط الموضع	21.517222 شمال 39.165528 شرق	إحداثيات الموضع

مواصفات العقار

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

مواصفات العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

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

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 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 الفرعى.

المخطط الرقمي



صورة المخطط الرقمي

صور توضح العقار :

صور العقار



بيانات ومكونات العقار

بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبني
مركزي - سبلت - شباك	نوع التكييف	2م 9,128
ممتاز	التشطيب	6 أدوار + قبو
-	الخدمات المتوفرة	4
غير متوفر	مصاعد	1
- أخذ مسطحات المبني 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
			سهولة الوصول
	خصائص الأرض		الواجهات
			الشوارع
		اللوحات الإرشادية	شكل الأرض
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	التجهيزات البلدية	الإنارة و التشجير	
		السفلطة و الرصف	
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	المرافق العامة	الخدمات الحكومية	
		المراكز التجارية	
		الحدائق والملاعب	
		المدارس	
		المساجد	
كما هو مصري من امانة مدينة جدة	عدد الأدوار	متغير	
			أنظمة البناء

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

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

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 او غير مباشرة على النشاط التجاري في المملكة العربية السعودية .

1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

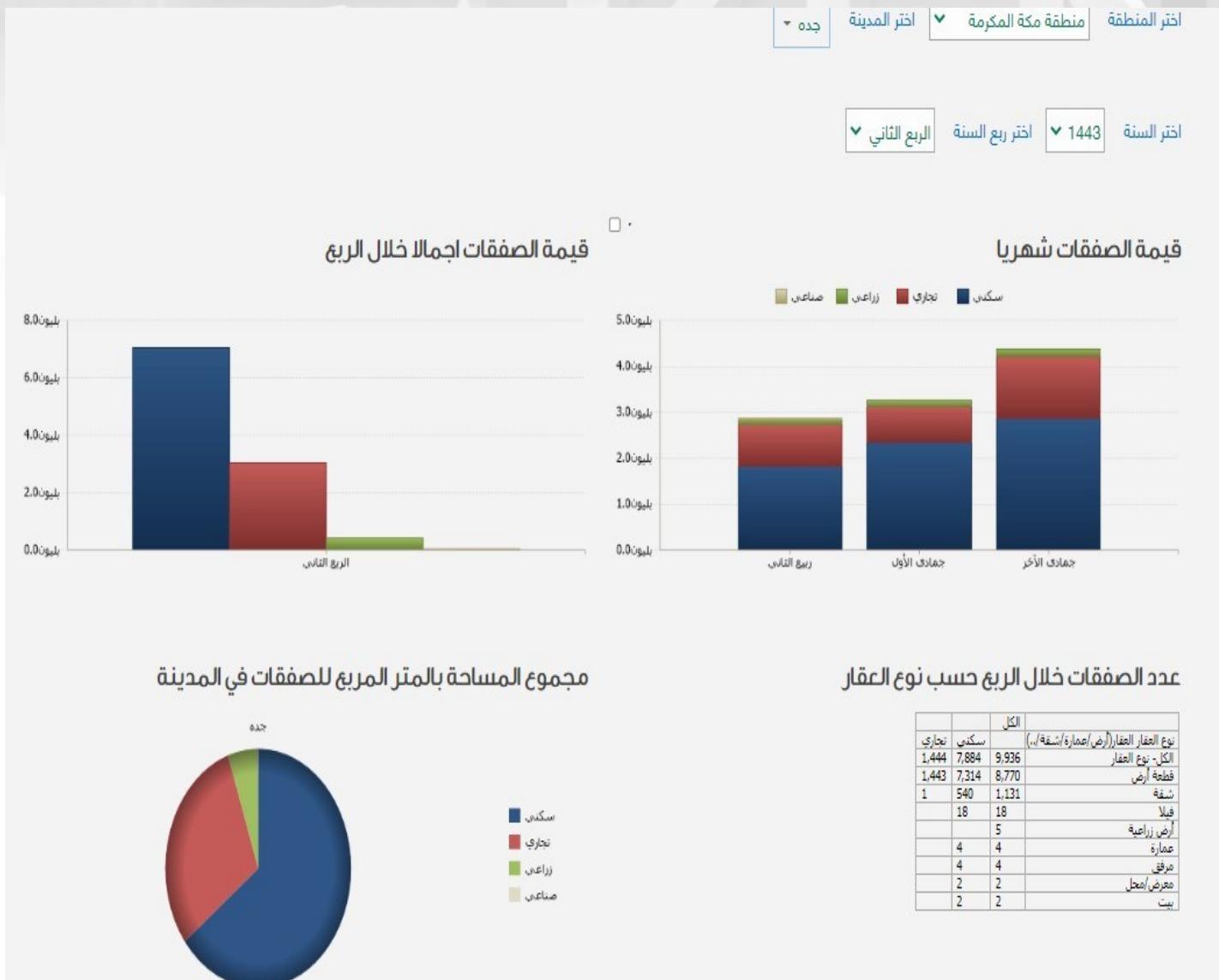
بما ان تاريخ التقييم هو يونيو ٢٠٢٠ فقد تم الاعتماد على البيانات الاقتصادية المتوفرة لسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

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

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	نحو 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	نحو 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 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	
2021	2020				
					الإيرادات
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	المنج*
840	810	791	729	641	الإيرادات الأخرى
					النفقات
1,170	1,143	1,106	1,030	978	إجمالي النفقات
893	877	860	825	773	المصروفات (النفقات 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	الإعاثات
3	3	3	3	3	المنج
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)
					عجز / فائض الميزانية
-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
					الدين والأصول
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



من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

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

معدل الرسمة : الاستخلاص من السوق

المصدر : عروض السوق العقاري - موقع تداول لصناديق الريت

الوسيط المعلن	معدل الرسمة	قيمة العقار	الدخل	العرض
٠٥٤٧٨٣٤٥٧٣	%٨	٧٥,٠٠٠,٠٠	٦,٠٠٠,٠٠	عقار ١ عمارة تجارية
٠٥٠١٣٧٧١٨٤	%٨	٢٥,٠٠٠,٠٠	٢,٠٠٠,٠٠	عقار ٢ عمارة تجارية
%٨		متوسط معدل الرسمة السوقية		

تم اعتماد الدخل الفعلي للعقار حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الایجار 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 ، وتشتمل طريقة حساب الدخل للمبني 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 لأنواع 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 يبلغه 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

%٧٥	نسبة الأشغال
٣,٢١٨,٠٥٦	الدخل الفعلي للعقار / ريال
٢٨٩,٦٢٥	مصاريف إدارية / ريال
٢,٩٣٨,٤٣١	صافي الدخل للعقار / ريال
%٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٣٦,٦٠٥,٣٧٥	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل / ريال
٣٦,٦٠٠,٠٠٠	التقدير النهائي للعقار بعد التقرير / ريال

النتيجة النهائية للتقدير :

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

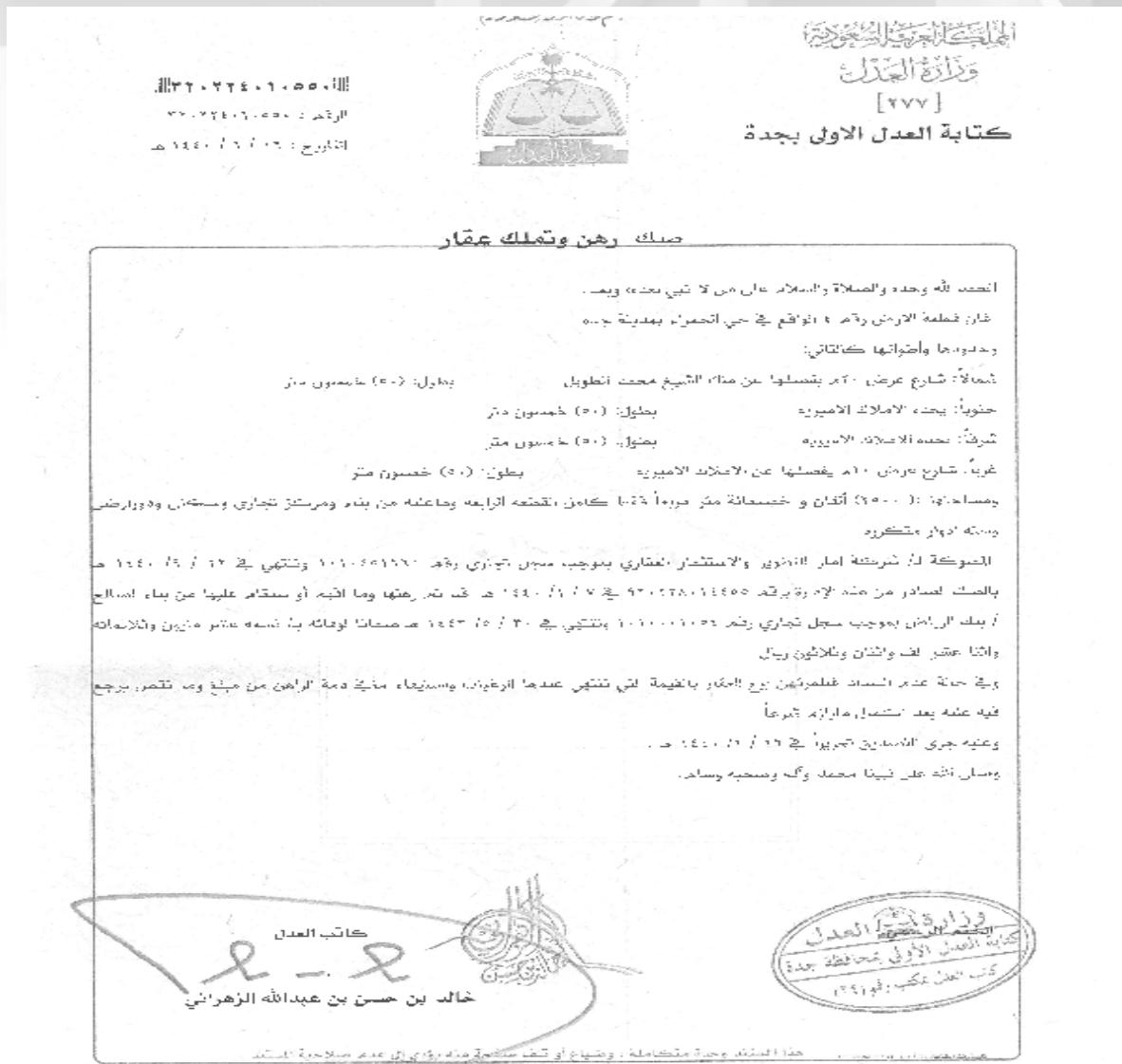
بناء على طلب السادة / شركة ميفيك كابيتال وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقدير أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقدير ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

رئيس الشركة



خالد بن عبدالكريم الجاسير

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة-٤٠٠٠٠١٣١





وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسى

رقم الترخيص 1210000040 تاریخ إصداره 1437/3/1 ه تاریخ انتهائه 1447/3/5 ه

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (Saudi الجنسية) سجل مدنی 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 ه بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74/3/42) وتاريخ 1442/3/1 ه

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



الم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقدير
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



احمد عبد السたار ابو الحسن

AHMED ABDELSATTAR ABOUELHASSAN

فترة العضوية: أساسى مؤقت
Membership Type: Temp Member

ID: 2509808149
رقم الهوية: 2509808149

No: 1220001202
رقم العضوية: 1220001202

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



للتتأكد من أحقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقدير
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسير

KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

فترة العضوية: أساسى زميل
Membership Type: Fellow Member

ID: 1002669602
رقم الهوية: 1002669602

No: 1210000040
رقم العضوية: 1210000040

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

للتتأكد من أحقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعليم 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 بالتحطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها هذا التقرير أو جزء منه اعتبار 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 الاجار 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 إجمالا بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية حسب القوائم المالية للصندوق .
٦. القيم المقدمة 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 فحصا 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

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

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسير

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



تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة ميفك كابيتال



شركة اماكن لتقدير العقارات AMAKEN VALUATION COMPANY

محتويات التقرير

1. الملخص التنفيذي

1.1	مقدمة التقرير	5
1.2	أساس القيمة ونطاق العمل	6
1.3	مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة	7
1.4	معايير التقييم والأساليب المستخدمة	8

2. تقرير العقار

1.2	الموقع	9
2.2	المعلومات القانونية	9
2.3	معلومات الملكية	10
4.4	مواصفات العقار	11
5.5	الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار	12

3. مواصفات العقار

1.4	بيانات ومكونات العقار	13
4.4	موقع العقار حسب الخرائط الرقمية	14
3.4	صور للعقار	16
4.4	العوامل المؤثرة على العقار	18
5.4	المؤشرات الاقتصادية والقارية	20
4	التقييم	
1.5	الضبط النسبي لمعدلات الرسملة السوقية	22
2.5	أسلوب الدخل بطريقة الرسملة	23
3.5	الرأي النهائي للقيمة	24
5	الملاحظات والتوصيات	
6.1	شروط تقارير التقييم	25
5.5	الأوراق الرسمية	26

الملخص التنفيذي

العميل (صاحب الطلب)

المستفيد(مستخدم التقرير)

الغرض من التقييم

أساس القيمة

فرضية القيمة

العقار موضوع التقييم

عنوان العقار

مساحة قطعة الارض

مساحة مسطحات المباني

اسم المالك

رقم الصك

تاريخ الصك

نوع الملكية

استخدام الارض

معايير التقييم

أسلوب التقييم

تاريخ المعاينة

تاريخ التقييم

تاريخ اصدار التقرير

القيمة السوقية

الملخص التنفيذي

شركة ميفك كابيتال

شركة ميفك كابيتال

معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الاول لعام ٢٠٢٢

القيمة السوقية

الاستخدام الأعلى والافضل

مجمع تجاري سكني

حي النخيل - الرياض - المملكة العربية السعودية

٩,١٠٠ م^٢

١٦,٦٧٣.٥ م^٢

زائد بن فهد بن محمد السكيببي

٣١٠١١٥٠٣٦٤٧١

١٤٣٥/٠٥/١٩ هـ

ملكية مطلقة

تجاري - سكني

معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

١٦/٠٧/٢٠٢٢

٢٤/٠٧/٢٠٢٢

٣١/٠٧/٢٠٢٢

١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي فقط لا غير

يرغب السيد/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بعرض إعداداً القوائم المالية وقد تم إعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم / أحمد عبدالستار أبو الحسن والمقيم / خالد عبد الكرييم 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 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 ١٣٣٠٠١٣٠٢
مراجعة التقرير

خالد بن عبد الكرييم الجاسر - رقم العضوية ١٣١٠٠٠٠٤٠

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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحساب 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

نطاق العمل

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 الأرضي.
- 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 أثار 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 دخلاً إلى نهاية فترة الاحتفاظ أو نهاية فترة حق الانتفاع .

٤,٤ معايير التقييم

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

٤,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية .

٤,٨ القيود على النشر

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

٣٠ الموقع

١,٣ 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 أحد 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

معلومات الملكية			
اسم المالك	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم العميل	
310115036471 – 310115036473 – 310103004425 - 410104003546	تاريخ الصك	310115036471 – 310115036473 – 310103004425 - 410104003546	رقم الصك
1624 – 1625 – 1627 – 1628 - 1617 – 1618 – 1619 - 1620	رقم المخطط	1624 – 1625 – 1627 – 1628 - 1617 – 1618 – 1619 - 1620	رقم القطعة
كتابة العدل الأولى بالرياض	القيود على الموضع	كتابة العدل الأولى بالرياض	جهة الاصدار
لا يوجد			

معلومات العقار

بيانات العقار

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

مواصفات العقار

الدائري الشمالي	شارع العقار	حسب الصك (٩٠٠ م٢)	مساحة الأرض (م٢)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٠ م٢)	
منتظمة	شكل الأرض	شمالية جنوبية شرقية	الواجهة

مواصفات العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	١٠٠ م	محور رئيسي	طريق الدائري الشمالي	١٣٠ م	شمالي
٣	١٥ م	محلي	شارع	١٣٠ م	جنوبي
٢	١٥ م	محلي	شارع	٧٠ م	شرقي
-	-	-	قطعة رقم ١٦٢٨ ورقم ١٦٢٧	٧٠ م	غربي

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 طريق 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



صور توضح العقار :

صور العقار



بيانات ومكونات العقار

بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبني
مركزي - سبلت - شباك	نوع التكييف	2م 16,673.5
ممتاز	التشطيب	2.5 دور + ميزانين + قبو
جميع الخدمات	الخدمات المتوفرة	6
غير متوفر	مصاعد	1
- أخذ مسطحات المبني 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
			سهولة الوصول
	خصائص الأرض		الواجهات
			الشوارع
		اللوحات الإرشادية	شكل الأرض
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	التجهيزات البلدية	الإنارة و التشجير	
		السفلطة و الرصف	
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	المرافق العامة	الخدمات الحكومية	
		المراكز التجارية	
		الحدائق والملاعب	
		المدارس	
		المساجد	
كما هو مصرح من امانة مدينة الرياض	عدد الأدوار	متغير	
			أنظمة البناء

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

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

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 الاقتباس على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتأثر بصفة مباشرة او 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

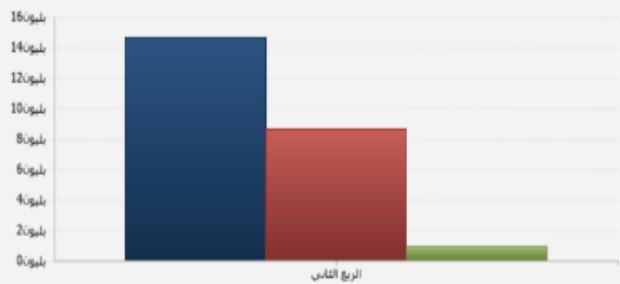
تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط (2018 - 2023 م)

تقديرات			توقعات			معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط	
2023	2022	2021	2020	2019	2018		
مسودة	% 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 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	الإيرادات
2021	2020				
الإيرادات					
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	المنج*
840	810	791	729	641	الإيرادات الأخرى
النفقات					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	إجمالي النفقات
893	877	860	825	773	المصروفات (النفقات 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	الإعارات
3	3	3	3	3	المنج
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)
-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
الدين والآصول					
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

قيمة الصفقات إجمالاً خلال الربع



قيمة الصفقات شهرياً



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة



عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

نوع العقار (ر/ض/عمراء/متغير)	الكل
الكل - نوع العقار	10,877
سكنى	8,518
تجاري	1,372
مطحنة ارض	9,391
شقة	1,271
بيت	92
عرض/محل	343
فيلا	30
مطحنة	26
غرف	9
رخص زراعية	13
رخص زراعية	6
رخص زراعية	7
رخص زراعية	2
رخص زراعية	3
غير معرف	2

قيمة الصفقات

معدل الرسملة : الاستخلاص من السوق

المصدر : عروض السوق العقاري - موقع تداول لصناديق الريت

الوسيط المعلن	معدل الرسملة	قيمة العقار	الدخل	تسلسل
٩٦٦٥٥٤٦٠٤٦٦	%٦,٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	عقار ١ عقار تجارية
٩٦٦٥٠٧٨٨٠٦٨١	%٨,١٥	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٣٠٠,٠٠٠	عقار ٢ عقار تجارية
٩٦٦٥٤١٧١٥٨٥٨	%٨,٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	عقار ٣ عقار تجارية
%٧,٣٨		متوسط معدل الرسملة السوقية		
%		معدل رسملة الدخل السوقية بعد التقرير		

أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية مخصوصاً منها القيمة الإستردادية



٢٠٤٠	٢٠٣٩	٢٠٣٨	٢٠٣٧	٢٠٣٦	٢٠٣٥	٢٠٣٤	٢٠٣٣	٢٠٣٢	٢٠٣١	٢٠٣٠	٢٠٢٩	٢٠٢٨	٢٠٢٧	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢		
١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٩,٢٧٠,٠٢٨	١٨,٧٠,٨,٧٦٥	١٨,٧٠,٨,٧٦٥	١٨,٧٠,٨,٧٦٥	١٨,٧٠,٨,٧٦٥	١٨,٧٠,٨,٧٦٥	١٨,٧٠,٨,٧٦٥	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	معدل النمو المتوقع
٥٧٨,١٠١	٥٧٨,١٠١	٥٧٨,١٠١	٥٧٨,١٠١	٥٦١,٢٦٣	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	قيمة نقص الشواغر	
١٨,٦٩١,٩٧٧	١٨,٦٩١,٩٧٧	١٨,٦٩١,٩٧٧	١٨,٦٩١,٩٧٧	١٨,٦٩١,٩٧٧	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	اجمالي الدخل الفعلي	
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	٦,٥٥٤,٩٨٧	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	المصروفات التشغيلية %٣٦,١٢ والرأسمالية	
١٠,٤٤٠,٣٤٧	١٠,٤٤٠,٣٤٧	١٠,٤٤٠,٣٤٧	١١,٩٤٠,٧٩١	١١,٥٩٢,٥١٥	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	١٠,٩٢٧,٥٥٧	١٠,٩٢٧,٥٥٧	١٠,٩٢٧,٥٥٧	١٠,٩٢٧,٥٥٧	صافي الدخل التشغيلي NO((للعين))	
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	٥,١٨٢,٥٥٤	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 الحالية لصافي الدخل	
٩٩,٦٦٥,٣٩٤																				
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠																				
القيمة النهائية للمقار بعد التقويم																				

معامل الخصم	مخاطر العقار	مخاطر السوق	معدل الفائدة	المتضخم	معدل الخصم
٩,٥	٢	٣	١,٩	٢,٣	

النتيجة النهائية للتقدير :

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

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

رئيس الشركة



خالد بن عبدالكريم الجاسر

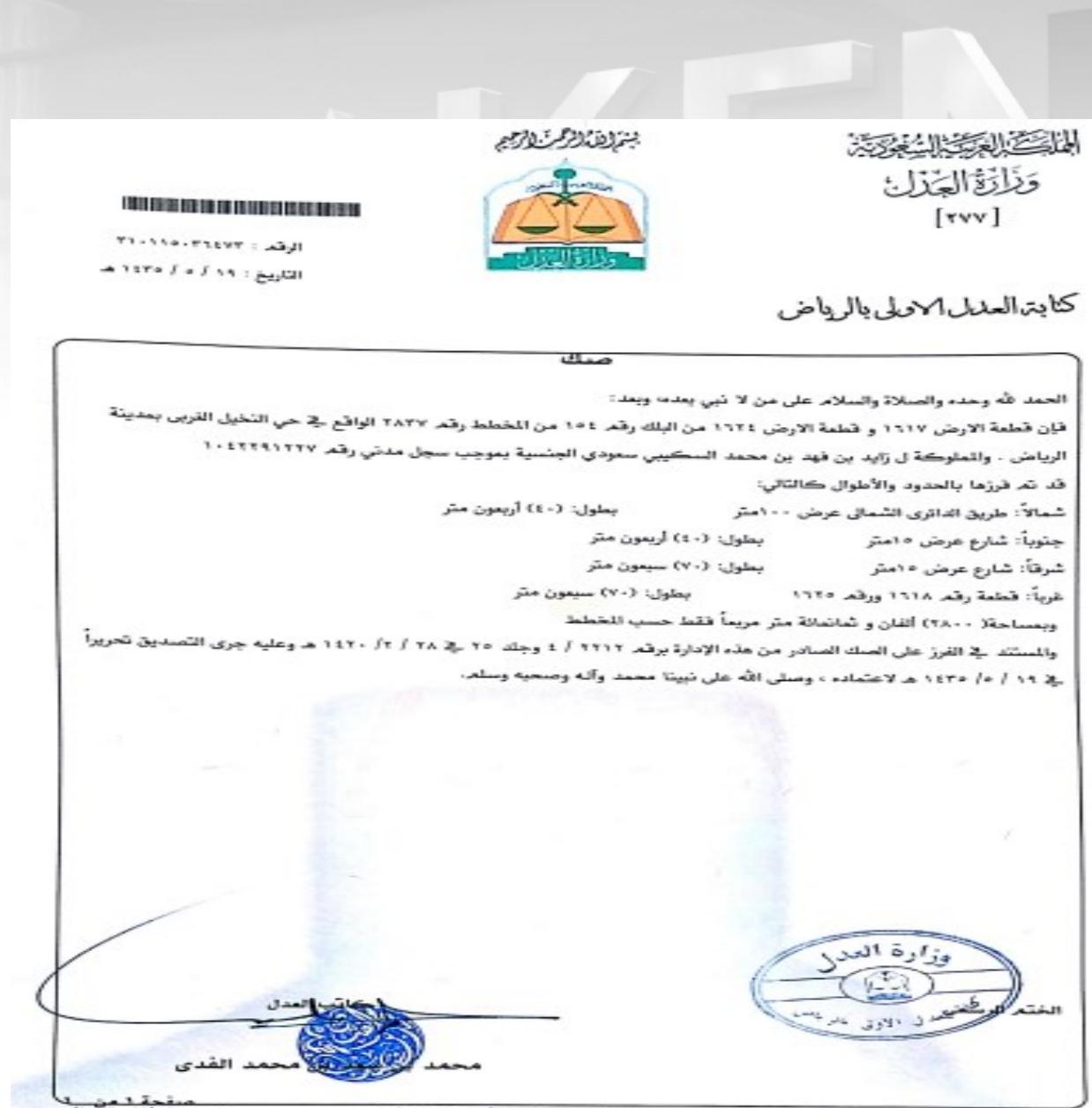
رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة-٤٠١٣٠٠٠٠٤٠

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. 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 بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أنسس 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 الاجار 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 .
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 إنسانياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنسانياً.
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.

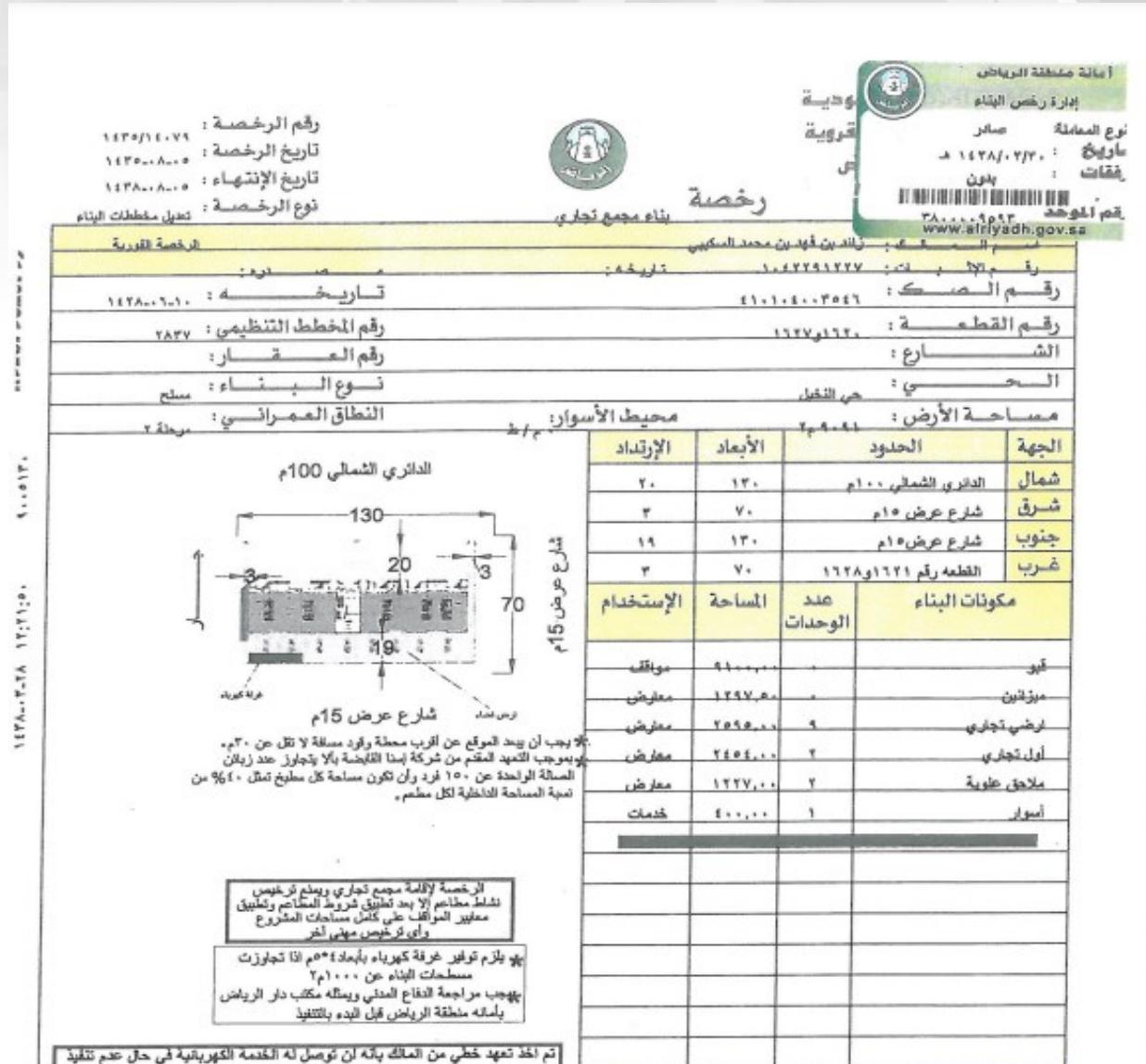


مستندات العقار











وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسى

رقم الترخيص 1210000040 تاریخ إصداره 1437/3/5 هـ تاریخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدنی 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

تقدير TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



احمد عبد السatar ابو الحسن

AHMED ABDELSATTAR ABOUELHASSAN

فترة العضوية: أساسى مؤقت
Membership Type: Temp Member

ID: 2509808149
رقم الهوية : 2509808149

No: 1220001202
رقم العضوية: 1220001202

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

للتتأكد من أحقيته مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



تقدير TAQEEM

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقدير TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسير

KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

فترة العضوية: أساسى زميل
Membership Type: Fellow Member

ID: 1002669602
رقم الهوية : 1002669602

No: 1210000040
رقم العضوية: 1210000040

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

للتتأكد من أحقيته مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



رئيس الشركة

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

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسير

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



تقرير تقييم عقار مجمع بلازا 1

مقدم إلى : شركة ميفك كابيتال



شركة اماكن لتقدير العقارات AMAKEN VALUATION COMPANY

محتويات التقرير

1. الملخص التنفيذي

1.1	مقدمة التقرير	5
1.2	أساس القيمة ونطاق العمل.....	6
1.3	مصادر المعلومات والافتراضات الخاصة.....	7
1.4	معايير التقييم والأساليب المستخدمة.....	8

2. تقرير العقار

1.2	الموقع.....	9
2.2	المعلومات القانونية	9
2.3	معلومات الملكية	10
4.4	مواصفات العقار	11
5.5	الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار	12

3. مواصفات العقار

1.3	موقع العقار حسب الخرائط الرقمية	13
2.3	صور للعقار.....	15
3.3	بيانات ومكونات العقار	16
4.3	العوامل المؤثرة على العقار	17
5.3	المؤشرات الاقتصادية والعقارية	19
4	4. التقييم	
1.4	1.4 أسلوب الدخل بطريقة الرسملة.....	22
4.4	4.4 أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية	23
3.4	3.4 الرأي النهائي للقيمة	24
5	5. الملاحظات والتوصيات	
1.5	1.5 شروط تقارير التقييم.....	25
2.5	2.5 الأوراق الرسمية	26

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الاول لعام ٢٠٢٢	الغرض من التقييم
القيمة الاستثمارية	أساس القيمة
الاستخدام الأعلى والافضل	فرضية القيمة
مجمع سكني تجاري	العقار موضوع التقييم
حي الريبع - الرياض - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
2 م 9,588	مساحة قطعة الارض
2 م 16,195.71	مساحة مسطحات المباني
عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد	اسم المالك
710114022401	رقم الصك
١٤٣٣/٠٤/١٩ هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
تجاري - سكني	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) - طريقة التدفقات النقدية	أسلوب التقييم
١٧/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ المعاينة
٢٤/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ التقييم
٣١/٠٧/٢٠٢٢	تاريخ اصدار التقرير
٣٥,٠٠٠,٠٠ ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية

المقدمة

يرغب السيد/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بعرض إعداداً 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 ٢٠٢٣/٠٠/٠٠ 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 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 ١٣٣٠٠١٣٠٢
مراجع التقرير

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية ١٣١٠٠٠٠٤٠

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 ٢٠٢٣.

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 للملك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به.

تعد القيمة الاستثمارية أساساً للقيمة مقتضياً على جهة بعينها، وعلى الرغم من أن قيمة الأصل بالنسبة للملك 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.

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

نطاق العمل

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

١,١ 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 والمخطط الهيكلي للمدن .
- جمع معلومات عن الأرضي.
- 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 والкроكي 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 أثار بيئية خطيرة

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

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .

٤,٤ معايير التقييم

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

٤,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

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

٤,٨ القيود على النشر

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

تقرير العقار

١٣. الموضع 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 أحد أحياء الرياض مكتمل الخدمات والمرافق .

٣٣. النقل وإمكانية الوصول

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

٤٠ المعلومات القانونية

٤١. الجهة التخطيطية

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

٤٢. خطة المنطقة

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

٤٣. الاستخدام المخصص

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

تقرير العقار

معلومات الملكية

المعلومات الملكية

معلومات الملكية

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

معلومات العقار

بيانات العقار

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

مواصفات العقار

طريق الملك عبدالعزيز	شارع العقار	حسب الصك (٢٩,٥٨٨)	مساحة الأرض (٢٠ م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م)	
منتظمة	شكل الأرض	شرقية - شمالية - غربية	الواجهة

مواصفات العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

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

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

الخدمات والمرافق

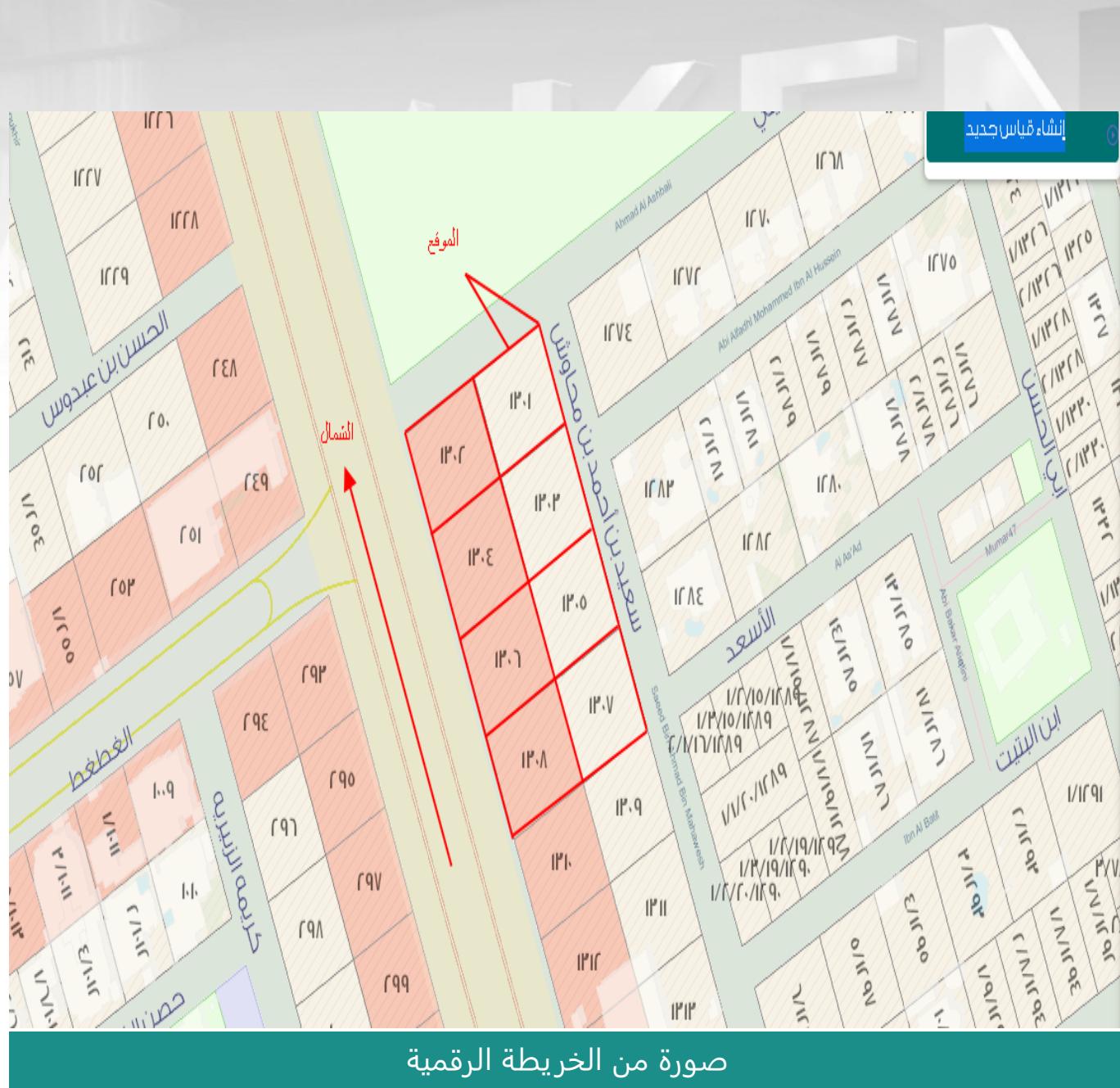
شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفعت مدنی	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓



نبذة عن المنطقة :

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

الخريطة الرقمية



صور توضح العقار :

صور العقار



بيانات ومكونات العقار

بيانات العقار

مجمع بلازا 1			اسم المبني
مركزي	نوع التكييف	2 م 16,195.71	مساحة المبني
ممتاز	التشطيب	2.5 أدوار + ميزانين + قبو	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	8	عمر المبني/سنة
غير متوفر	مصاعد	1	عدد المبني
أخذ مسطحات المبني 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
			سهولة الوصول
	خصائص الأرض		الواجهات
			الشوارع
		اللوحات الإرشادية	شكل الأرض
		الإنارة و التشجير	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
		السفلطة و الرصف	
	التجهيزات البلدية	الخدمات الحكومية	
		المرافق العامة	تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
		المرافق العامة	
		المدارس	
		المساجد	
	أنظمة البناء	عدد الأدوار	كما هو مصري من امانة مدينة الرياض
		متغير	

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

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 الاقتباس على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتأثر بصفة مباشرة او 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

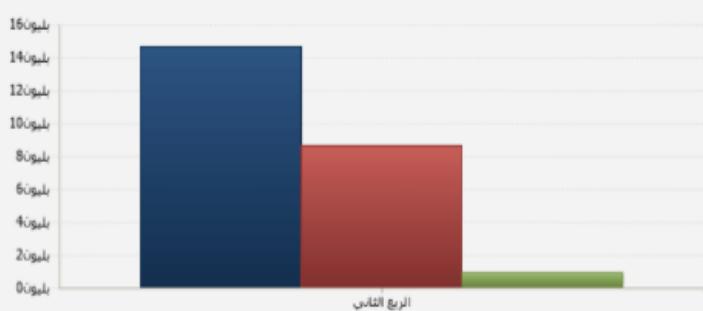
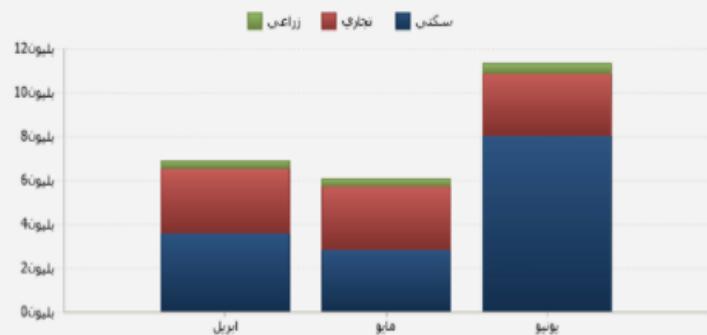
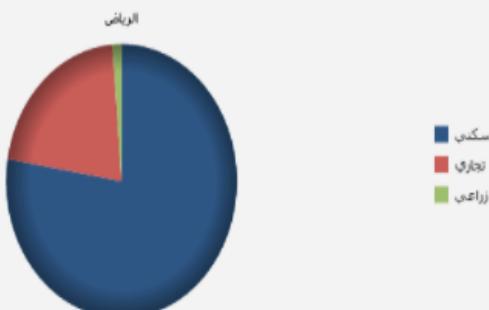
تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط (2018 - 2023 م)

تقديرات						توقعات		معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط
2023	2022	2021	2020	2019	2018	توقعات		
% 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 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	الإيرادات
2021	2020				
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	المنج*
840	810	791	729	641	الإيرادات الأخرى
النفقات					
إجمالي النفقات					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	المصروفات (النفقات التشغيلية)
893	877	860	825	773	تعويضات العاملين
461	463	456	474	438	السلع والخدمات
173	166	175	140	143	نفقات تمويل
32	27	21	17	14	الإعانات
21	25	32	12	14	المنج
3	3	3	3	3	المنافع الاجتماعية
103	94	73	75	65	مصرفوفات أخرى
99	99	100	106	95	الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)
277	266	246	205	205	عجز / فائض الميزانية
-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
الدين والأصول					
الدين					
848	754	678	560	555	الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
% 24.8	% 23.1	% 21.7	% 19.1	% 19.8	الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
353	412	496	523	456	الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
% 10.3	% 12.6	% 15.9	% 17.8	% 16.2	

قيمة الصفقات إجمالاً خلال الربع

قيمة الصفقات شهرياً

مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة

عدد الصفقات خلال الربع حسب نوع العقار

نوع العقار (رض/عقار/شقة/)	سكنى	تجاري	الكل
الكل - نوع العقار	8,518	10,877	
قطعة (رض)	8,102	9,391	
شقة	343	1,402	
بيت	30	30	
عرض/ محل	26	29	
فيلا	9	13	
عقارية	6	7	
غرف	2	3	
لرضا زراعية			2

التقييم بطريقة الاستثمار

تم اعتماد الدخل الحالي للعقار حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الایجار 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	١٠,٣١٦,١٦٧
مصروفات تشغيلية ورأسمالية / ريال	١,٤٤,٩٩٥
الدخل السنوي الصافي / ريال	٨,٩٧١,١٧٢
نهاية فترة حق الانتفاع	٧/٣٠٣٦
معدل الرسملة	%٢٥
عامل سنوات الشراء	٤
القيمة النهائية للعقار بطريقة الاستثمار (حق المنفعة) / ريال	٣٥,٨٨٤,٦٨٨
القيمة النهائية للعقار بعد التقريب / ريال	٣٥,٩٠٠,٠٠

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 فرة توقع صحية، 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	٠	٠,٠٠	دخل المجمع كاملا
١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	١٢,٤٥٨,٧٤٠	٠	٠,٠٠	الإيرادات
٪١٨	٪١٨	٪١٨	٪١٨	٪١٨	٪١٨	٪١٨	معدل نقص الشواغر
٢,٣٤٣,٥٧٣	٢,٣٤٣,٥٧٣	٢,٣٤٣,٥٧٣	٢,٣٤٣,٥٧٣	٢,٣٤٣,٥٧٣	٢,٣٤٣,٥٧٣	٢,٣٤٣,٥٧٣	قيمة نقص الشواغر
١٠,٣١٦,١٦٧	١٠,٣١٦,١٦٧	١٠,٣١٦,١٦٧	١٠,٣١٦,١٦٧	١٠,٣١٦,١٦٧	١٠,٣١٦,١٦٧	١٠,٣١٦,١٦٧	إجمالي الدخل الفعلي
١,٣٤٤,٩٤٣	١,٣٤٤,٩٤٣	١,٣٤٤,٩٤٣	١,٣٤٤,٩٤٣	١,٣٤٤,٩٤٣	١,٣٤٤,٩٤٣	١,٣٤٤,٩٤٣	المصروفات التشغيلية والأسماوية
٨,٩٧١,٢٢٥	٨,٩٧١,٢٢٥	٨,٩٧١,٢٢٥	٨,٩٧١,٢٢٥	٨,٩٧١,٢٢٥	٨,٩٧١,٢٢٥	٨,٩٧١,٢٢٥	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
٠,٦٤٩٩	٠,٧٠٨٤	٠,٧٧٢٢	٠,٨٤١٧	٠,٩١٧٤	١	٪٩	معامل الخصم
٥,٨٣٠,٦٨١	٦,٣٥٥,٤٤٣	٦,٩٣٧,٤٣٣	٧,٠٠٠,٩٠٠	٨,٢٣٠,٤٨١	٨,٢٣٠,٤٨١	٨,٢٣٠,٤٨١	القيمة الحالية لصافي الدخل
	٣٤,٨٩٤,٩٣٦				٣٤,٨٩٤,٩٣٦		صافي القيمة الحالية للمبني
		٣٥,٠٠٠,٠٠٠					القيمة النهائية للعقار بعد التقرير
	معامل الخصم	مخاطر العقار	مخاطر السوق	معدل الفائدة	التضخم	معدل الخصم	
٩,٣		٢	٣	١,٩	٢,٣		

ملاحظة : حسب أحد بنود عقد الإيجار بالمادة الخامسة والتي تخص (مدة العقد) فقرة ٥,٢ فقد نص على أن العقد يمدد عاماً بعد انتهاء منتهته بعام ٢٠٢٦ م وذلك إذا التزم المستأجر بكمال 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 ويخطاب 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 للتقدير باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة كونها أدق الطرق
للوصول لقيمة العقار إلى نهاية فترة الانتفاع

التقدير	
٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	اجمالي قيمة العقار
خمسة وثلاثون مليون ريال سعودي فقط لا غير	اجمالي قيمة العقار(كتابة)

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



رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

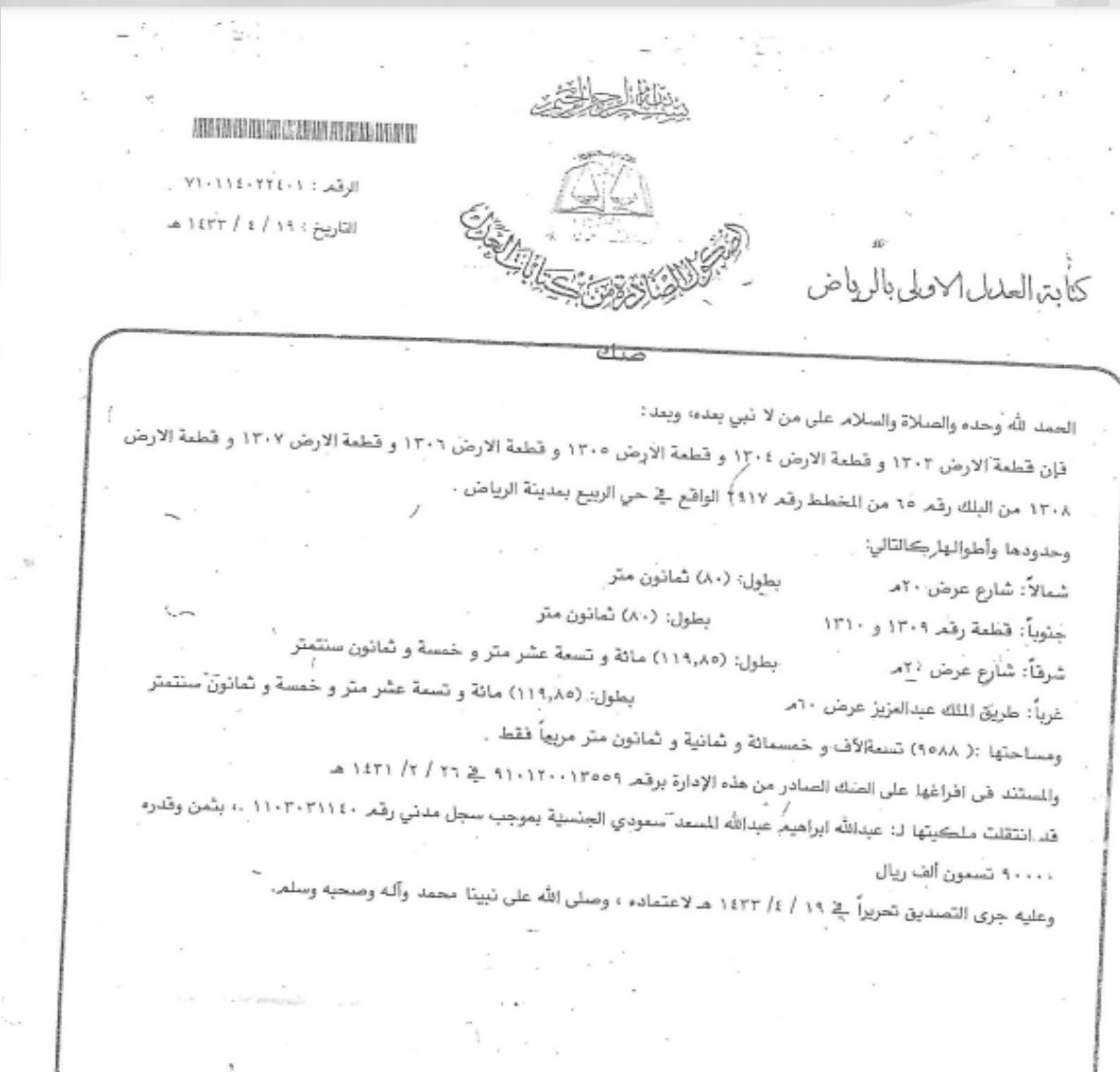
رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة-٤٠١٠٠٠٠٣١

شروط تقارير التقييم

الشروط والاحكام

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعليم 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 بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أنسس 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 وإذا 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 الایجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنوياً ونصف سنوياً وربع سنوياً وشهرياً بالقيمة 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.

مستندات العقار







وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسى

رقم الترخيص 1210000040 تاریخ إصداره 1437/3/1 ه تاریخ انتهاءه 1447/3/5 ه

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدنی 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 ه بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (ق/74/42) وتاريخ 1442/3/1 ه

رئيس لجنة قيد المقيمين



أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقدير العقار
Real Estate Valuation



احمد عبد السたار ابو الحسن

AHMED ABDELSATTAR ABOUELHASSAN

Membership Type: Temp Member

فترة العضوية: أساسى مؤقت

ID: 2509808149

رقم الهوية : 2509808149

No: 1220001202

رقم العضوية: 1220001202

Exp: 14/08/2022

تاريخ الانتهاء: 1444/1/16



للتتأكد من أحقيته مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

تقدير TAQEEM

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقدير العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسير

KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Fellow Member

فترة العضوية: أساسى زميل

ID: 1002669602

رقم الهوية : 1002669602

No: 1210000040

رقم العضوية: 1210000040

Exp: 14/08/2022

تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتتأكد من أحقيته مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

تقدير TAQEEM



رئيس الشركة

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

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسير

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