

# AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



## محتويات التقرير

### محتويات التقرير

#### 1. مقدمة التقرير

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

#### 2. تقرير العقار

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

#### 4. مواصفات العقار

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

#### 5. التقييم

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

#### 6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٤٣

التعريف	المصطلح التعريف
سبب أو أسباب إجراء التقييم وتشمل الأغراض العامة.	غرض التقييم Purpose of valuation
استخدام نتائج او مراجعة التقييم كما حددها المقيم على تواصله مع العميل واي طرف اخر معرف ، باسمه او نوعه ، كمستخدم لتقرير التقييم او مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناء على تواصله مع العميل.	الاستخدام المقصود Intended user
المقيم هو فرد او مجموعة من الافراد او منشأه تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية غير متحيزة.	المقيم value
يشير المصطلح الى البنود التي تكون محور مهمة التقييم.	الأصل Asset
هو الافتراض الأساسي الذي بموجبه يتم قياس نوع القيمة .	أساس القيمة Basis of value
هي الوسائل التي تستخدم لاستنتاج القيمة وتشمل الأساليب الأساسية في حساب القيمة ما يلي : أسلوب السوق ، أسلوب الدخل ، أسلوب التكلفة.	أساليب التقييم Valuation Approach
يعبر عن القيمة من خلال مقارنة مشابهه تتوفر عنها معلومات سعرية وهو الأسلوب الذي يستند الى أوضاع السوق.	أسلوب السوق Market Approach
يشير الى القيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على اصل ذي المنفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج او المخاطر او أي عوامل أخرى متعلقة.	أسلوب التكلفة Cost Approach
يعتمد هذا الاسلوب على العقارات المدرة للدخل.	اسلوب الدخل Income Approach
هو وثيقة ويتم من خلالها جمع الحقائق والملاحظات والنتائج الآراء والاستنتاجات والتوصيات وتعرض مجموعة من البيانات لتساعد القارئ على اتخاذ قرارته في سياق مهني سليم.	تقرير التقييم Valuation Report
يصف نطاق العمل ويسمى أحيانا بشروط التعاقد الشروط الأساسية لمهمة التقييم مثل أصل محل التقييم والغرض من التقييم ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم.	نطاق العمل Scope of work
هي العملة التي تم حساب القيمة على أساسها في تقرير التقييم والنتيجة النهائية.	عملة التقييم Valuation currency
هو مفهوم اقتصادي يشير الى المبلغ المرجح او السعر المحتمل الذي يمكن ان يصل اليه كلا من البائع والمشتري مقابل سلعه او خدمة ما متاحة للبيع وهي ليست حقيقة ولكنها رأي تقديري للمبلغ الممكن دفعه مقابل سلعه او خدمة في وقت محدد وفق تعريف محدد للقيمة.	القيمة Value
هي الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام ويمكن ان تتطلب اسساً مختلفة من القيمة فرضية معينة او تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.	فرض القيمة او الاستخدام المفترض Premise of value assumed use
افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم او تلك التي لا يتبناها عادة المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.	الافتراض الخاص Special assumption



## الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
العميل (صاحب الطلب)	شركة ميفك كابيتال
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة ميفك كابيتال
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١
أساس القيمة	القيمة السوقية
العقار موضوع التقييم	فندق
عنوان العقار	بحي ريع بخش بأجباد - مكة - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الارض	1780.96 م <sup>2</sup>
مساحة مسطحات المباني	19,045.26 م <sup>2</sup>
اسم المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	320118008051-320114009789
تاريخ الصك	1440/01/15 هـ
نوع الملكية	ملكية مقيدة ( صك رهن وتملك عقار )
استخدام الارض	سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠
أسلوب التقييم	(أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار - رسمة الدخل
تاريخ المعاينة	2022/01/03
تاريخ التقييم	2022/02/27
تاريخ اصدار التقرير	2022/02/27
القيمة السوقية	103,800,000 ريال سعودي فقط لا غير

## الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم فندق سكني لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم المعتمد / خالد عبد الكريم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١ م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS العام ٢٠٢٠ و يقر المقيم باستقلاليتته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية -رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٠٤٠ .

### ١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

### ١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

### ١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو لمعرفة القيمة السوقية لأعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١.

### ١,٥ العقار محل التقييم

فندق بحي ريع بخش في مدينة مكة المكرمة.



## نطاق العمل

### 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 والحصافة دون قسر أو إجبار "

### ١,٨ تاريخ التقييم

2022/01/03	تاريخ البحث والاستقصاء ( المعايينة )
2022/02/27	تاريخ إصدار الرأي ( التقييم )
2022/02/27	تاريخ إصدار التقرير

### ٢,٠ نطاق العمل

#### ٢,١ نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠٣
  - قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
  - الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
  - استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
  - جمع معلومات عن الأراضي.
  - التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
  - تحليل البيانات و تطبيق أسلوب السوق و التكلفة في التقييم.

## ٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

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

## ٢,٣ الافتراضات

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا . نوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيين .

قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

العقار مرهون لبنك الرياض وبالتالي ليست ملكيته ملكية تامة .

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



## نطاق العمل

### ٢,٤ معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2020

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة الاستثمار.

### ٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

103,800,000 ريال سعودي

مائة وثلاثة ملايين وثمانمائة الف ريال سعودي فقط لا غير

### ٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١

### ٢,٨ القيود على النشر

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



## الموقع

### ٣.٠ الموقع ٣,١ الموقع والسكان

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

### ٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

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

### ٤,٠ المعلومات القانونية

#### ٤.١ الجهة التخطيطية

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

#### ٤,٢ خطة المنطقة

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

#### ٤,٣ الاستخدام المخصص

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



## معلومات الملكية

مدير الصندوق	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	امين الحفظ	شركة البلاد كابيتال
الشركة ذات الغرض الخاص (مالك الصك)	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
رقم الصك	٣٢٠١١٤٠٠٩٧٨٩-٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥١-٣٢٠١١٠٠٠٨٤٨٤-٢٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥-٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٩-٩٢٠١٠٩٠٠٤٦٣٥	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠١/١٥-١٤٤٠/٠٥/٣٤ هـ ١٤٤٠/٠١/٠٦-١٤٤٠/٠٢/٠٨ هـ ١٤٣٩/١٢/٢٣ هـ
رقم القطعة	٣٢-٣١	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

## معلومات العقار

المدينة	مكة المكرمة	اسم الشارع	-
الحي	ربع بخش	نوع العقار	فندق
إحداثيات الموقع	شمال ٣٩,٨٣٢٨٥٣	شرق ٢١,٤٠٠٧٢٤	



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٢٢٠١١٠٠٠٨٤٨٤ (٢م٥٩٠)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	١٥م	-	شارع	٢٦م	شمالي
-	-	-	جبل	٢٥,٥م	جنوبي
-	-	-	قطعة رقم ٣١	٣٣,٤٧م	شرقي
-	-	-	القطعة رقم ٣٢	٣٥,٩٦م	غربي



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٩٢٠١٠٩٠٠٤٦٣٥ (٢م٢٩٥,٢٧)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	١٥م	-	شارع	٢٦م	شمالي
-	-	-	جبل	٢٥,٥م	جنوبي
-	-	-	قطعة رقم ٣١	٣٣,٤٧م	شرقي
-	-	-	القطعة رقم ٣٢	٣٥,٩٦م	غربي



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٩ (٢م٨٩٥,١٤)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٢٣,٦١م	شارع	-	١٥م	-
جنوبي	٢٧,٥م	جبل	-	-	-
شرقي	٣٧م	جبل	-	-	-
غربي	٣٣,٤٧م	القطعة رقم ٣٢	-	-	-



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٣٢٠١٤٠٠٩٧٨٩ (٢م,٨٩٥)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٢٣,٦١م	شارع	-	١٥م	-
جنوبي	٢٧,٥م	جبل	-	-	-
شرقي	٣٧م	جبل	-	-	-
غربي	٣٣,٤٧م	القطعة رقم ٣٢	-	-	-



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥١ (٢م٨٨٥,٨٢)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	١٥م	-	شارع	٢٣,٦١م	شمالي
-	-	-	جبل	٢٧,٥م	جنوبي
-	-	-	القطعة رقم ٣١	٣٧م	شرقي
-	-	-	القطعة رقم ٣٢	٣٣,٤٧م	غربي



## مواصفات العقار

-	شارع العقار	حسب صك ٤٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥ (٢م٨٨٥,٨٢)	مساحة الأرض (٢م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٢٦م	شارع	-	١٥م	-
جنوبي	٢٥,٥م	جبل	-	-	-
شرقي	٣٣,٤٧م	القطعة رقم ٣١	-	-	-
غربي	٣٥,٩٦م	القطعة رقم ٣٣	-	-	-



## 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



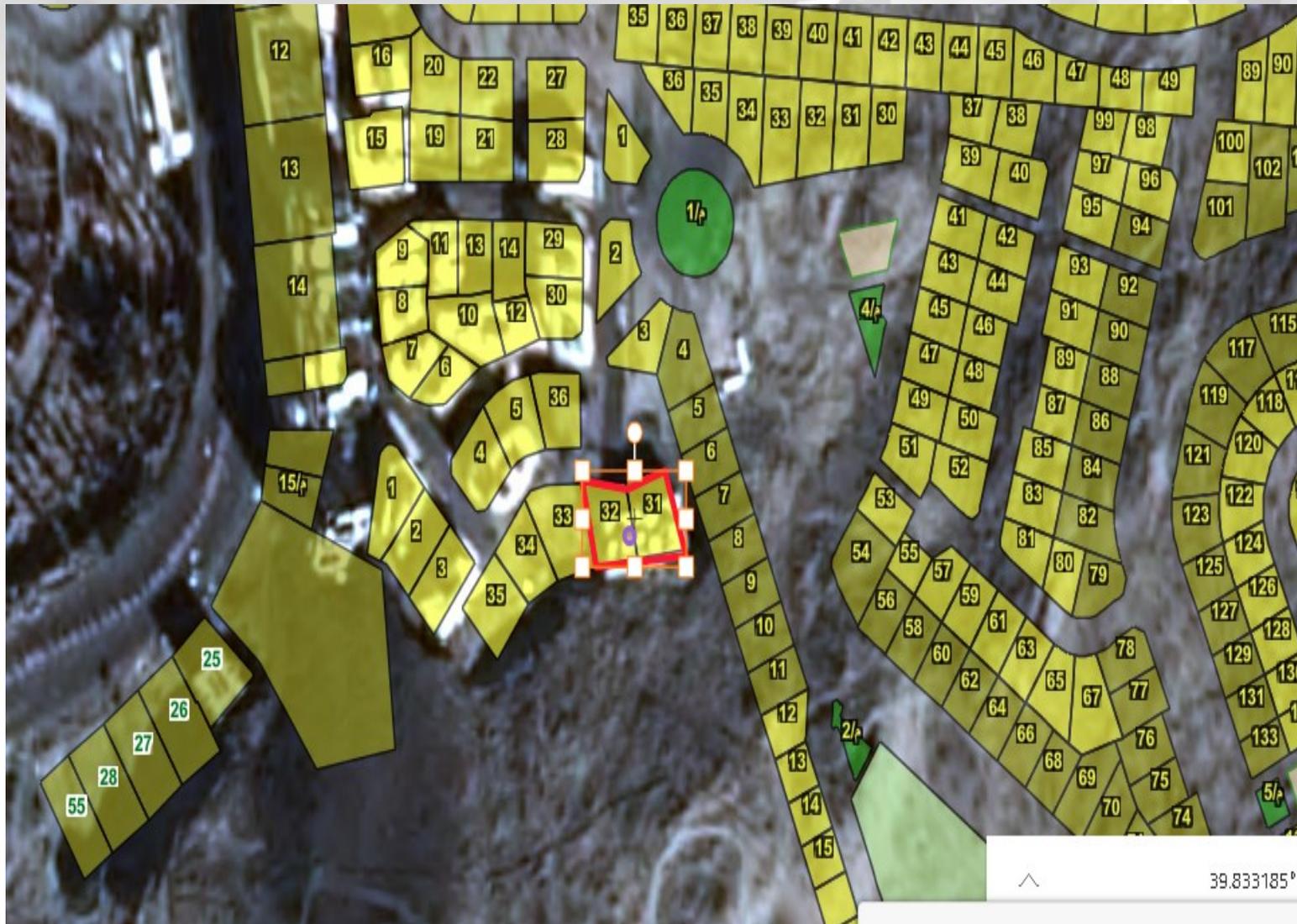
صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

### نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة مكة المكرمة حي ريع بخش، وسط مكة المكرمة. يحد منطقة العقار من الشمال شارع عرض ١٥م ويحد منطقة العقار من الشرق جبل كما يحد منطقة العقار من الغرب شارع اجياد



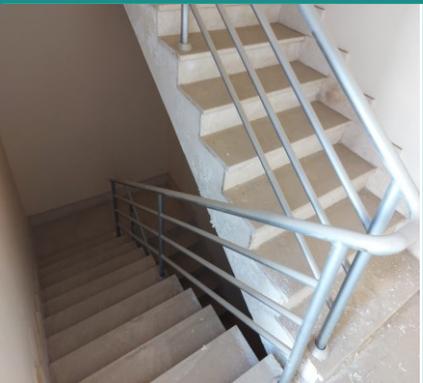
## المخطط الرقمي



صورة المخطط الرقمي



صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبنى	
مركزي - سبلت - شباك	نوع التكييف	19,045.26 م <sup>2</sup>	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	ه أدوار + قبو	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	6	عمر المبنى/سنة
غير متوفر	مصاعد	2	عدد المباني
- أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)			ملاحظات



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

## العوامل المؤثرة

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

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

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

### 2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

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

### 1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

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

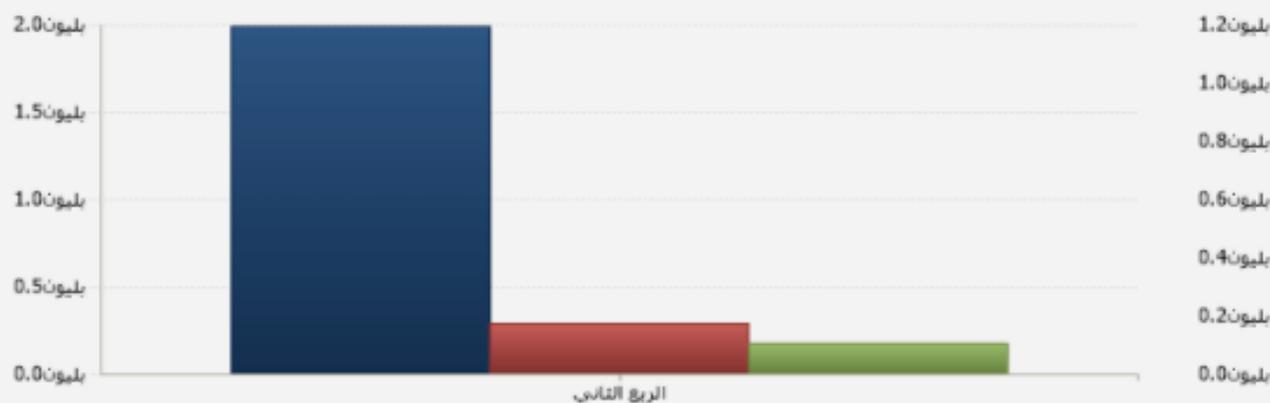
#### تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

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

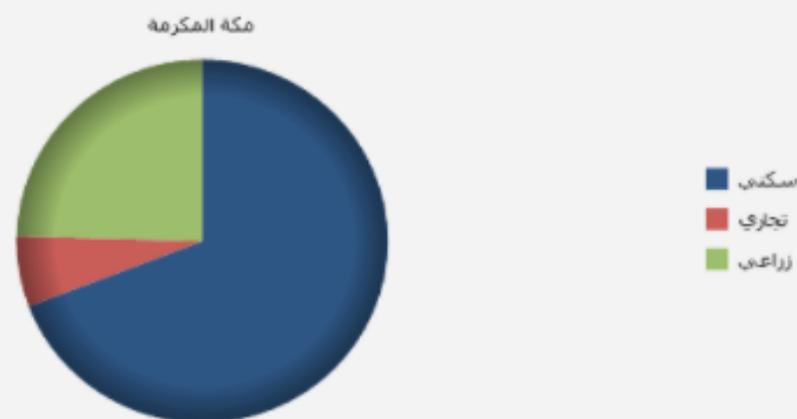
### تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط ( 2018-2021م)

تقديرات		ميزانية	توقعات	ميزانية	
2021	2020	2019	2018	2018	
<b>الإيرادات</b>					
<b>إجمالي الإيرادات</b>					
1,042	1,005	975	895	783	
<b>الضرائب</b>					
201	194	183	166	142	
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	<b>الإيرادات الأخرى</b>
<b>النفقات</b>					
<b>إجمالي النفقات</b>					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	
<b>المصروفات (النفقات التشغيلية)</b>					
893	877	860	825	773	
461	463	456	474	438	تعويضات العاملين
173	166	175	140	143	السلع والخدمات
32	27	21	17	14	نفقات تمويل
21	25	32	12	14	الإعانات
3	3	3	3	3	المنح
103	94	73	75	65	المنافع الاجتماعية
99	99	100	106	95	مصروفات أخرى
277	266	246	205	205	<b>الأصول غير المالية (النفقات الرأسمالية)</b>
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
-128	-138	-131	-136	-195	
<b>عجز / فائض الميزانية</b>					
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
<b>الدين والأصول</b>					
<b>الدين</b>					
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 اجمالاً خلال الربع



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة





## من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

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

مخاطر العقار



## طريقة الاستثمار

### التقييم بطريقة الاستثمار:

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

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

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

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

وسيتم التقييم بالدخل حسب العقود المرسلة من قبل العميل بعد التحقق من العقد وعوائده ومطابقتها بأرض الواقع بعد دراسة وتحليل المنطقة المراد تقييمها ، وقيمة العقد التأجير غير متحمل إدارة تشغيل او مصاريف صيانة كما موضح في العقد، العقار خالي الفترة الحالية .

### حساب الاستثمار

10,000,000	الدخل الإجمالي
عقد موحد	نسبة الاشغال
1,700,000	مصاريف ضريبية وادارية ٧%
8,300,000	صافي الدخل للعقار
8 %	نسبة العائد السنوي على رأس المال
103,750,000	تقدير قيمة العقار ( ريال )
103,750,000	التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل
103,800,000	القيمة النهائية بعد التقريب



## النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	103,800,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	مائة وثلاثة ملايين وثمانمائة الف ريال سعودي فقط لا غير

## النتيجة النهائية

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



CR: 1010443011

A.NO. 455624

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
كاتب العدل الأول بمكة المكرمة

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم: ٤٧٠٠٨٠٠٤٣٣٥  
تاريخ: ١٤٤٠ / ١٠ / ١٦ هـ

---

**صك**

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

فإن ٣٣,٣٣٣٪ وتبادل ٢٩٥,٢٧٤ متر مربع مشاعاً من قطعة الأرض رقم ٣٢ من المخطط رقم ١٨ / ٨ / ١ الواقع بـ حي ربيع  
بخلي مدينة مكة المكرمة،  
وحدودها وأختوافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٤,٥ متر	يطول: (٢٢٥) ستة و عشرون متر
جنوباً: جبل	يطول: (٢٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر
شرفاً: قطعة رقم ٣١	بداًء: (٣٢,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سدسة و أربعون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٣٣	بطول: (٢٥,٤٦) خمسة و ثلاثون متر و ستة و تسعون سنتيمتر

ويحدها (٨٨٢,٨٢) ثمانية و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و إثني و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط  
والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٥٦٤ / ١٠ / ١٦ هـ و جلد ٢٠٠ / ١٠ / ١٦ هـ  
قد انقلت ملكيتها مشاعاً لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تحاري رقم ١٠١٤٥٠٦٦١ وتنتهي في ٢٧ / ١٠ / ١٤٤٠ هـ بتصرف ١٠٠٪ بمطابقة ٢٩٥,٢٧٤ متر مربع بمشاعاً بـ ثمن وقدره ١٤٧٤٩٣٢,٧٨ أربعة عشر مليوناً و مئتين و أربعة  
و سبعون ألفاً و تسعمائة و ستة و ثلاثون ريالاً و ثمانية و سبعون مائة  
و عتبه حري التمسيق تحريراً في ١٦ / ١٠ / ١٤٤٠ هـ لاعتماد، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

سالم بن فايز بن عبد الرحمن الخلايف

محلوه مطبع الحكومة ١٤٤٠

( هذا النموذج مخصص للإستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده )  
نموذج رقم: ١٦ - ١٠ - ١٤٤٠ هـ  
صفحة ١ من ١



### صك رهن وتملك عقار

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

إن قطعة الأرض رقم ٣١ من المنطقة رقم ١٨ / ٦ / ١ الواقع في حي ربيع بخش باجزة بمدينة مكة المكرمة وحسبها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٤ متر	بطول: (٥٢,٦٦) ثلاثة وعشرون متراً واحداً وستون سنتيمتراً
جنوباً: جبل	بطول: (٢٧,٤) سبعة وعشرون متراً وخمسون سنتيمتراً
شرقاً: جبل	بطول: (٣٧) سبعة وثلاثين متراً
غرباً: القنطرة رقم ٣٢	بطول: (٣٢,٤٧) ثلاثة وثلاثون متراً وسبعة وأربعون سنتيمتراً

ومساحتها: (٨٦٤,١٤) مسابضة و خمسة و تسعون متراً مربعاً و أربعة عشر سنتيمتراً مربعاً فقط

المعلومة ١: شرحة ادر التطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ١٥ / ١٤٤٠ م

المعلومة ٢: الصك الصادر من مئة الإنارة برقم ٢٢٠١٠٨٠١٣٦٧٩ في ١٦ / ١٤ / ١٤٤٠ م رهنه وما أقيمه أو سقاه عليها من بناء لصالح أ بنتك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠١٠٤٤ وتنتهي في ٣٠ / ١٥ / ١٤٤٣ م ضمناً لوفاته بأ ثمانية وعشرون مليون ومائة وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريالاً

و في حالة عدم السداد فليمرن بيع العقار بالقيمة التي ننو بها الرغبات واستفتاء ما لا ذمه الراس من مبلغ وما نقص. يرجع فيه عليه بعد اضمال ما ازم شرعاً

وعنه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ١٦ / ١٤٤٠ م

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل  
 عبد الرحمن بن محمد بن سيف العبيسي





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

**كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة**

رقم السجل: ٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥٩١٣٣  
 الرقم: ٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥٩١٣٣  
 التاريخ: ١٤٤٠ / ٥ / ٢٤ هـ

**صك رهن وتملك عقار**

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من الشقطة رقم ١٨ / ٨ / ١ الواقع في حي ربح بخش بمدينة مكة المكرمة - وحدودها واختواتها كالتالي:

شمالاً: تسارع عرض ١٥ متر	بطول: (٢٠) ستة و عشرون متر
جنوباً: جيز	بطول: (٢٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر
تربوفاً: قطعة رقم ٣١	بطول: (٣٢,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر
غربياً: قطعة رقم ٣٢	بطول: (٣٥,٩٥) خمسة و ثلاثون متر و سبعة و تسعون سنتيمتر

ومساحتها: (٨٨٥,٨٢) ثمانمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و إثنتين و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط بموجب: خطاب بنك الرياض والمفيد اديا برقم ٥٣٧٨٢٠ في ١٤٤٠/١٢/١٤ هـ.

المضبوكة في شركة ادار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٤٥١٦٦١ والتأري في ١٤٤٠ / ٩ / ٢٢ هـ بالسك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥ في ١٤٤٠ / ٢ / ٨ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو عرفها عليه من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وبتنهي في ١٤٤٢ / ٥ / ٣٠ هـ ضداً لإفائه بأ ٢٧,٣٨٣,٦٢٧ ريال (سبعة وعشرون مليون ريال وثلاثمائة وثلثانة وثمانون ألف وستمائة وسبعة و ثلاثون ريال فقط) وبج حالة عدم استيفاء السداد فللمرتكز بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقصر يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤٠ / ٥ / ٢٤ هـ واصل الله على تبييننا محنت وآنه وحجبه وسعد.

كتابة العدل



عبدالرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

الختم الرسمي



تعداد الأوراق: ٤

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تحليفه )

محافظة تبليغ المستوفى: ٢٧١٠٠٠



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**الجمهورية العربية السعودية**  
**كاتب العدل الأول في مكة المكرمة**  
**[ ٢٧٧ ]**

**صك تملك عقار**

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

فقدني أنا هشام بن أحمد بن محمد المسفر الزهراني كاتب العدل كتابية العدل الأولى بمكة المكرمة -  
 قبان ٦٦,٩٦٧ / ٤ وشمائل ٩٠,٥٤٦ متر مربع منهاها من قطعة الأرض رقم ٣٢ من المخطط رقم ١٨ / ٨ / ١ الواقع في حي ربع بيش  
 بمدينة مكة المكرمة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٤ متر بطول: (٣٦) ستة و عشرون متر

جنوباً: جيل بطول: (٣٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر

شرقياً: قطعة رقم ٣١ بطول: (٣٢,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر

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

ومساحتها (٨٨٤,٨٢) ثمانمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و اثنين و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط  
 والمرمومة بالسكك الصادر من هذا الإدارة برقم ٧٢٠١٢٢٠٦٣٨٢ في ١٥ / ١١ / ١٤٤٠ هـ أصبحت ممنوكة لـ شركة امار للتطوير  
 والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٦٦٦ وفتحه في ٢٢ / ١٥ / ١٤٤٠ هـ خانية من التوهن -  
 وعليه جرى التصديق تجريباً في ٢٩ / ١١ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



**كاتب العدل**  
**هشام بن أحمد بن محمد المسفر الزهراني**

**الختم الرسمي**

هذا الصك وصدقه قد أتممت وفتحه أو تصدق عليه صاحبه يومه من هذه صلاحيه غشك  
 بمكة المكرمة في ٢٩ / ١١ / ١٤٤٠ هـ

ملاحظة: هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الذي وينبع تكليفه ( نموذج رقم ١ - ص ١٠٤ )  
 ملاحظة: مطابع الحكومة - ٧٧١٨٣٦

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



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

## رخصة إنشاء جديدة

الإسم : <b>فهد إبراهيم سعد الموسى</b>	رقم البطاقة الشخصية : 1021139876	مصدرها : الرياض	تاريخها : 1421/02/11																																													
رقم القطعة : 31	رقم المن : 320109000396	تاريخه : 22/11/1433																																														
رقم السجل العقاري : 8754/2	تاريخه : 02/09/1417	رقم المخطط التنظيمي : 1/B/18	تاريخه : 01/03/1423																																													
البلدية : بلدية المنطقة الغربية		الموقع : جزء إقليمي لمخطط منح ربح																																														
		الحس : حي التوأمة																																														
		بخصر : 174																																														
شمال	الأبعاد (متر)	الحدود	ارتفاع (م)																																													
شمال	23.810	شارع عرض 15.00 متر	1.00																																													
شرق	37.000	مطرق غير متفاد	1.20																																													
جنوب	27.500	أرض قضاء جبلية	1.02																																													
غرب	33.470	قطعة رقم 23 حوش بعض الخبزلا مهيمة	3.00																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>مكونات البناء</th> <th>عدد الأجزاء</th> <th>الوحدة</th> <th>المساحة</th> <th>الإستخدام</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>المسكن</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>34.3</td> <td>مسكن</td> </tr> <tr> <td>مدرسة</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>406.77</td> <td>مدرسة</td> </tr> <tr> <td>مدرسة</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>581.26</td> <td>مدرسة</td> </tr> <tr> <td>أبواب متحركة</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>2605.16</td> <td>مدرسة</td> </tr> <tr> <td>مباني</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>261.13</td> <td>مدرسة</td> </tr> <tr> <td>مدرسة</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>68.71</td> <td>مدرسة</td> </tr> <tr> <td>مباني</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>304.3</td> <td>مدرسة</td> </tr> <tr> <td>الإجمالي</td> <td></td> <td></td> <td>4371.630</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	المسكن	1	1	34.3	مسكن	مدرسة	1	1	406.77	مدرسة	مدرسة	1	1	581.26	مدرسة	أبواب متحركة	4	4	2605.16	مدرسة	مباني	1	1	261.13	مدرسة	مدرسة	1	1	68.71	مدرسة	مباني	1	1	304.3	مدرسة	الإجمالي			4371.630	
مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام																																												
المسكن	1	1	34.3	مسكن																																												
مدرسة	1	1	406.77	مدرسة																																												
مدرسة	1	1	581.26	مدرسة																																												
أبواب متحركة	4	4	2605.16	مدرسة																																												
مباني	1	1	261.13	مدرسة																																												
مدرسة	1	1	68.71	مدرسة																																												
مباني	1	1	304.3	مدرسة																																												
الإجمالي			4371.630																																													
<p>التصوير : 5000 مقياس الرسم : 88.96 مخططاً نموذجياً : 895.14087 مساحة الأرض : 26.65 نوع البناء : عملاق</p> <p>كثافة مخططات المباني المعمول بها تسليمها للرسم بالنظر : 2 14/04/14 05</p> <p>رقم الكتيب : 130</p> <p>مصدر بيانات الرسم : إلكتروني</p>																																																
<p>ملاحظات :</p> <p>تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموضحة في هذه الرخصة والإجراءات الخاصة بها الرجاء التحقق والاستعلام من خلال نظام رخص البناء المتواجد على موقع أمانة مكة المكرمة <a href="http://www.Hajjmakkaah.gov.sa">www.Hajjmakkaah.gov.sa</a> وذلك برقم رخصة البناء كما يتم إصدار البيانات في الرخصة لتظهرها للبناء ضمنها وعدم التلاعب بمحتواها.</p>																																																

المهندس المختص : **شاذلي بن عبدالحق عبيد الحريري**  
مدير إدارة الرخص ورئيس البلدية

أصل  
رقم الطلب الإلكتروني : 3401506088  
رقم الرخصة : 3401103735  
تاريخ الرخصة : 1434-09-09  
صلاحيتها : ثلاث سنوات



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

## رخصة إنشاء جديدة

الإسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي	رقم البطاقة الشخصية: 1012191936	مصدرها: الطائف	تاريخها: 1384/03/14																																													
رقم القطعة: 32	رقم المسك: 720109000991	تاريخه: 02/07/1434																																														
رقم السجل العقاري: 8207/2	تاريخه: 1416/05/23	رقم المخطط التنظيمي: 1/6/18	تاريخه: 01/03/1423																																													
البلدية: بلدية المسفلة الفرعية																																																
الموقع: جزء إحصائي لمخطط منح ربح بحسب / 174																																																
الحسب: حسب التولية																																																
شمال	الأبعاد (م) 26.000	الحدود شارع عرض 15.00 متر غير متفاد	إرتداد (م) 4.00																																													
شرق	33.470	قطعة رقم 31 أرض قضاء جبالية	1.10																																													
جنوب	25.500	جبل	1.00																																													
غرب	35.960	قطعة رقم 33 أرض قضاء مسفلة	1.10																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>مكونات البناء</th> <th>عدد الأجزاء</th> <th>الوحدة</th> <th>المساحة</th> <th>الإستخدام</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>المهروم</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>71.26</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مدرسة</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>390.86</td> <td>سكني + استقبال</td> </tr> <tr> <td>مركز رياضي</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>563.58</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>أبنية متكررة</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>2612.98</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مكتبات</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>236.14</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مركز تجاري + مصالح</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>86.02</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مخازن</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>206.86</td> <td>مخازن</td> </tr> <tr> <td>الإجمالي</td> <td></td> <td></td> <td>4272.080</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	المهروم	1	1	71.26	سكني	مدرسة	1	1	390.86	سكني + استقبال	مركز رياضي	1	1	563.58	سكني	أبنية متكررة	4	4	2612.98	سكني	مكتبات	1	1	236.14	سكني	مركز تجاري + مصالح	1	1	86.02	سكني	مخازن	1	1	206.86	مخازن	الإجمالي			4272.080	
مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام																																												
المهروم	1	1	71.26	سكني																																												
مدرسة	1	1	390.86	سكني + استقبال																																												
مركز رياضي	1	1	563.58	سكني																																												
أبنية متكررة	4	4	2612.98	سكني																																												
مكتبات	1	1	236.14	سكني																																												
مركز تجاري + مصالح	1	1	86.02	سكني																																												
مخازن	1	1	206.86	مخازن																																												
الإجمالي			4272.080																																													
<p>العنوان: إسم الشارع: مقياس الرسم: 5000 مخطط أسوار: 88.83 م<sup>2</sup> مساحه الأرض: 865.81161 نوع البناء: اسفلح</p> <p>كمية سقافات المبني المطلوب تسليطها للربح والطين: 26.8928 14/04/06/05 تاريخ رخصة المكتب: 130 رقم المكتب:</p>																																																
المكتب:	مركز مهدي بن السخايري	رقم المكتب:																																														
الملاك:	<p>عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية: 1012191936 محمد عبدالرحمن محمد الغمسي رقم البطاقة الشخصية: 1025421643 فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1021139876 عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية: 1012191936</p>																																															
ملاحظات:																																																
<p>تعليمات: تتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشراعات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة <a href="http://www.Holymakkah.gov.sa">www.Holymakkah.gov.sa</a> وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة يتم نشرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بها.</p>																																																

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

بلدية المسفلة الفرعية

تصريح لتسوية وضع  
تاريخ تسوية الوضع :

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

الإسم : **فهد إبراهيم سعد الموسى**  
رقم القطعة : 31  
رقم الصك : 320109000396  
رقم التسجيل : 2/8754  
التاريخ : 1417/09/02

رقم البطاقة الشخصية: 1021139876  
مصدرها : الرياض  
تاريخها : 1421/02/11  
تاريخه : 1433/11/22  
رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18  
تاريخه : 01/03/1423

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ريع بخش / 174 الحى : حى التوارية  
البلدية : بلدية المسفلة الفرعية

الأبعاد (م)	الحدود	إرتداد (م)	البروز	الملاحظات
23.610	شارع عرض 15.00 متر (المرتفعة)	0	0	شمال
37.000	أرض قضاء جنينة	0	0	شرق
27.500	أرض قضاء جنينة	0	0	جنوب
33.470	قطعة رقم 23 حوش بخش أخرى مقدمة	0	0	غرب

مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام
المدرسة	1	1	583.43	مدرسة
دور تسوية	1	1	549.16	سكني + استقراء
دور أرضي	1	1	576.93	سكني
أبواب متكررة	4	4	2633.8	سكني
مبانيات	1	1	261.13	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	41.48	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	595.4	خزانات
الإجمالي			5244.330	

العنوان :  
إسم الشارع :  
مقياس الرسم : 5000

نوع البناء : مسلح	مساحة الأرض : 895.14087	محيط الأبنية : 88.96 متر
-------------------	-------------------------	--------------------------

كمية مطبقات العيني المطلوب تسليمها للمرمي بالطن : 26.6532

ملاحظات :

المالك : **فهد إبراهيم سعد الموسى** رقم البطاقة الشخصية : **1021139876**

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

مهندس المختص :  
مدير إدارة الرخص ورئيس البلدية : **غازي بن عبدالخالق عبيد الجريسي**

**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية**  
**بلدية المسفلة الفرعية**

**تصريح تسوية وضع**  
**تاريخ تسوية الوضع :**

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

الإسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي	رقم البطاقة الشخصية: 1012191936	مصدرها : الطائف	تاريخها : 1384/03/14
رقم القطعة : 32	رقم الملك : 720109000991	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخه : 1434/07/02
رقم السجل : 2/8207	تاريخه : 23/05/1416	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخه : 01/03/1423

المقاري :  
 البلدية - بلدية المسفلة الفرعية

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربح بطن / 174 الحس - حي الوارثة

الأبعاد م/م	الحدود	إرتداد(م)	الجزء
شمال 26.000	شارع عرض 15.00 متر سير متفرد	0	0
شرق 33.470	قطعة رقم 31 أرض فضاء	0	0
جنوب 25.500	جدار	0	0
غرب 35.960	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0	0

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الاستخدام
التبريد	1	1	562.18	رسم
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أدوار متكررة	4	4	2591.95	سكني
مبانيات	1	1	238.14	سكني
بيت درج + مساعد	1	1	44.82	بيت درج + مساعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
<b>الإجمالي</b>			<b>5157.300</b>	

**العنوان**  
**اسم الشارع :**  
**مقاييس الرسم : 5000**  
**محيط الأسوار : 88.83 م**

**مساحة الأرض : 885.81161**  
**توابع البناء : مسلح**  
**كثافة وحملات المباني المطلوب تسليمها للعمري بالنسبة : 28.8828**

**ملاحظات :**

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

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

<b>المهندس المخطط</b>	<b>مدير إدارة الرخص ورئيس البلدية</b>
-----------------------	---------------------------------------

تاريخ الموافقة : 10:11:56 - 1437/2/18



## التراخيص



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





## عضوية المقيم

المملكة العربية السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم  
TAQEEM

تقييم العقار  
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر  
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602  
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040  
Exp: 04/07/2022 تاريخ الانتهاء: 1443/12/4

للتأكد من صحة مطابقة الهوية  
وللمزيد من التفاصيل

## شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير مقصورة على العميل الذي طلب التقييم فقط ولا يحق لعميل طالب التقرير الاستناد عليه و في حال استند عليه في اتخاذ قرار المضاربة او الشراء او البيع فان الشركة لا تتحمل تبعات ما تؤول اليه ويكون ذلك تحت طائلة مسؤوليته و دون ادنى مسؤولية عليها.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أنه متحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى .
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم ودون أدنى مسؤولية عليه ولا علي شركة أماكن للتقييم.
٨. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لأداء وظيفة التقرير.
٩. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



## رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

## الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

# AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري