

# 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 ..... ١٢
- 2.4 صور للعقار..... ١٥
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ..... ١٧

#### 5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ٢٣
- 2.5 نتائج التقييم..... ٢٣
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ..... ٢٤

#### 6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٣٢



## المصطلحات

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 توصله مع العميل واي طرف اخر معرف ، باسمه او نوعه ، كمستخدم لتقرير التقييم او مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناء على توصله 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 بموجبية 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 راي 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	مجمع تجاري
عنوان العقار	حي النخيل - الرياض - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الارض	9,100 م <sup>2</sup>
مساحة مسطحات المباني	16,673.5 م <sup>2</sup>
اسم المالك	زائد بن فهد بن محمد السكيبي
رقم الصك	310115036471
تاريخ الصك	1435/05/19 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
استخدام الارض	تجاري - سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠
أسلوب التقييم	(أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار
تاريخ المعاينة	2022/01/03
تاريخ التقييم	2022/02/27
تاريخ اصدار التقرير	2022/02/27
القيمة السوقية	87,560,000 ريال سعودي فقط لا غير



## المقدمة

### الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري 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 VS العام ٢٠٢٠ ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضوع التقييم.

### ١.٠ مقدمة

#### ١.١ المقيم

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

### ١.٢ العميل

شركة ميفك كإبتال.

### 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

مجمع بحي النخيل في مدينة الرياض.



## نطاق العمل

### 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 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 ( المعاينة )
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 الدخل طريقة الاستثمار .



## نطاق العمل

### 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 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 والاستدلالات

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

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

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .





## نطاق العمل

### ٢,٤ معايير التقييم

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

### ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار .

### ٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

87,560,000 ريال سعودي

سبعة وثمانون مليون وخمسمائة وستون ألف 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 والطبقة السكانية

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

### ٣.٣ النقل وإمكانية الوصول

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

## معلومات الملكية

## معلومات العقار

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



## مواصفات العقار

الدائري الشمالي	شارع العقار	حسب الصك (٩,١٠٠ م <sup>٢</sup> )	مساحة الأرض (٢ م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢ م -)	
منتظمة	شكل الأرض	شمالية جنوبية شرقية	الواجهة

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	١٣٠ م	طريق الدائري الشمالي	محور رئيسي	١٠٠ م	١
جنوبي	١٣٠ م	شارع	محلي	١٥ م	٣
شرقي	٧٠ م	شارع	محلي	١٥ م	٢
غربي	٧٠ م	قطعة رقم ١٦٢١ ورقم ١٦٢٨	-	-	-



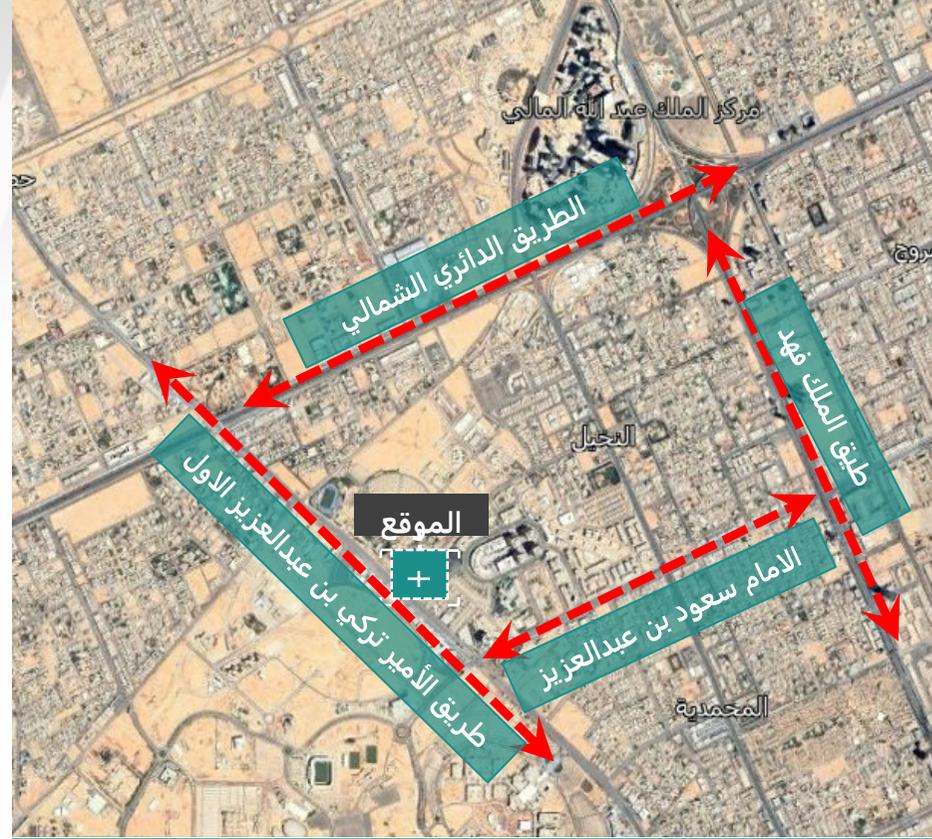
## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق

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



صورة توضح حدود العقار قيد التقييم



صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

### نبذة عن المنطقة :

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



## المخطط الرقمي

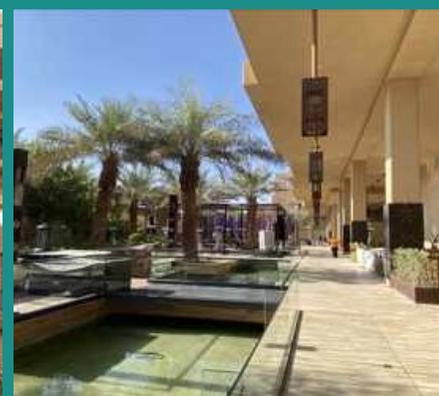
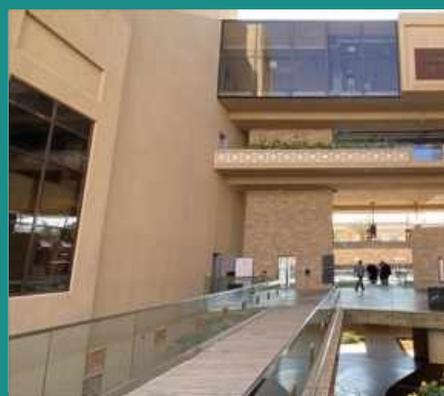


صورة الخريطة الرقمية



صور توضیح العقار :

صور العقار





## بيانات ومكونات العقار

### بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبنى	
مركزي - سبلت - شباك	نوع التكييف	16,673.5 م <sup>2</sup>	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	2.5 دور + ميزانين + قبو	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	6	عمر المبنى/سنة
غير متوفر	مصاعد	1	عدد المباني
- أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)			ملاحظات



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

## العوامل المؤثرة

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



## أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

### العوامل المؤثرة

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

### 2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

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

### 1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

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

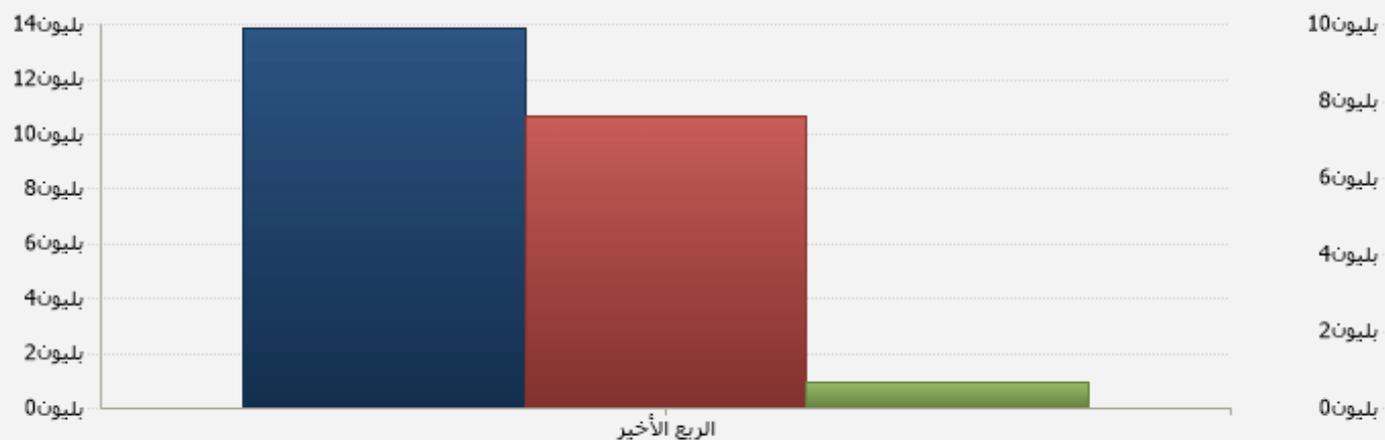
#### تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط ( 2018 - 2023 م )

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

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

تقديرات		ميزانية 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	
2021	2020				
<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 كنسبة من إجمالي الناتج المحلي</b>					
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	
<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 بالمتراً 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.



## التقييم بطريقة الاستثمار:

تم اعتماد الدخل الفعلي حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنويا ونصف سنويا وربع سنويا 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

طريقة الاستثمار - رسملة الدخل	
88%	نسبة الاشغال
13,952,721	الدخل الفعلي / ريال
6,948,345	مصروفات تشغيلية وإدارية / ريال
7,004,376	صافي الدخل / ريال
8%	معدل الرسملة
87,554,700	القيمة النهائية للعقار بطريقة الاستثمار / ريال
87,560,000	القيمة النهائية للعقار بعد التقريب / ريال



## النتيجة النهائية للتقييم :

### التقييم

اجمالي قيمة العقار	87,560,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	سبعة وثمانون مليون وخمسمائة وستون ألف ريال سعودي فقط لا غير

## النتيجة النهائية

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

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠



CR: 1010443011

A.NO. 455624



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الرقم : ٢١-١١٥-٢٦٤٧١  
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كاتبه العدل الأعلى بالرياض

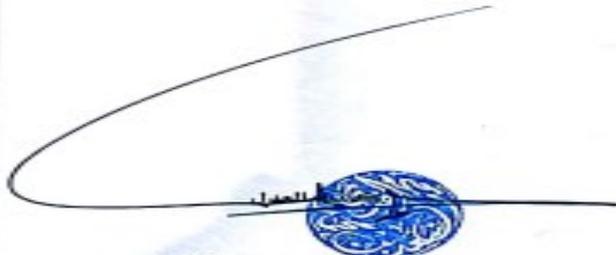
**صك**

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٥ من البلاك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمملوكة لـ زايد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مثلي رقم ١-٤٢٢١٢٢٧ قد تم قرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر	بطول: (٢٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٢٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٧ ورقم ١٦٢٤	بطول: (٢٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٩ ورقم ١٦٢٦	بطول: (٢٠) سبعون متر

وبمساحة (٢١٠٠) ألفان ومائة متر مربعاً فقط حسب المخطط والمستند في القرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٦١٢ / ٤ / ٢٥ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ٤ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



محمد بن سعد بن محمد الشدي



وزارة العدل  
الختم الرسمي للعدل الأعلى بالرياض

مستند مطبوع الحكومة - ٢٦٤٧١ - ١١٥ - ٢١

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الأبي ويتمتع بملوكة )

مستند مطبوع الحكومة - ٢٦٤٧١ - ١١٥ - ٢١

هذا المستند وحدة متطابقة - وشيخ أو ثكف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الرقم : ٧١-١١٥-٤٦٤٧٢  
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

**كتابة العدل الأولى بالرياض**

**صكك**

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٧ و قطعة الأرض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٧٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والملوكة ل زاهد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١-٤٢٢٩١٢٧٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر	بطول: (٤٤٠) أربعون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٤٠) أربعون متر
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ ورقم ١٦٢٥	بطول: (٧٠) سبعون متر

وبمساحة (٢٨٠٠) ألفان و ثمانمائة متر مربعاً فقط حسب المخطط والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١ / ٢٧١٢ هـ وبتك ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، وسئل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.



محمد بن محمد القاضي



وزارة العدل  
الختم الرسمي للكتابة الأولى بالرياض



الجمهورية العربية السعودية



وزارة العدل

مكتب العدل الأول بالرياض

الرقم : ٢١٠٤٣٠٠٤٢٥٠  
التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

### صكك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٩ و قطعة الأرض ١٦٢٦ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي التخيول بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر	بطلون: (٢٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر	بطلون: (٢٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٨ و ١٦٢٥	بطلون: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٠ و ١٦٢٧	بطلون: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (٢٩١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في المرافعة حتى الصك الساسر من حقه الإمارة برقم ١٦٤١٦ / ٢ / ١٤٢٦ هـ و ١٤٢٦ / ٨ / ١٤٢٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: زاهد بن فهد بن محمد المسكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٣٣٩١٢٧٧ - ١٠ بضمن وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال

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

مكتبة العدل في مكتبة العدل الأولى بالرياض



فهد بن محمد الخلف

الختم الرسمي



وزارة العدل  
مكتب العدل الأول بالرياض

نموذج رقم ٢٤ - ١٠٢٠٢



مصلحة مطابع الحكومة - ٢١٦٤٢٤



**وزارة العدل الأولى بالرياض**

الرقم : ١٧٠٧٠٥٠٠٠٣٤٦٦  
 التاريخ : ١٤٣٨ / ٦ / ١٠ هـ

**صك**

الحمد لله وحده والسلامة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :  
 فإن قطعة الأرض ١٦٢٠ و قطعة الأرض ١٦٢٧ من البلاك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٧٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض -

وحدودها وأطرافها كالتالي :  
 شمالاً : طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر  
 جنوباً : شارع عرض ١٥ متر  
 شرقاً : قطعة رقم ١٦٢٦ و ١٦٢٩  
 غرباً : قطعة رقم ١٦٢١ و ١٦٢٨  
 ومساحتها : (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٧٤١٤ / ٢ / ١٧٦٦ و ١٧٦٧ / ٨ / ١٤٣٢ هـ  
 قد التقت ملكيتها ل : زائد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ - ١٠ - بطن  
 وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال  
 وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٦ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

كاتب العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض  
 عبد الله بن عبد الرحمن المحيذي

الختم الرسمي  






## التراخيص



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

المقر الرئيسي: الرياض

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

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1002669602 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (43/م) 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

المدينة 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 بطاقة المقيمة  
والحزب من التشفير

## 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 أو الشراء أو البيع فإن 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، وأنه متحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك خطياً.
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. تم اعتماد الدخل الفعلي حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنوياً ونصف سنوياً وربع سنوياً وشهرياً بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل وقيمة استئجار الأرض المقام عليها العقار 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. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم ودون أدنى مسؤولية عليه ولا علي شركة أماكن للتقييم.
٩. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لأداء وظيفة التقرير.
١٠. 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