

AMAKEN

تقرير تقييم عقار مبنى إداري بحي الحمراء - جدة

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



محتويات التقرير

محتويات التقرير

1. مقدمة التقرير

- 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..... ٢٤
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ٢٥

6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٣٠

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 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	
شركة ميفك كابيتال	العميل (صاحب الطلب)
شركة ميفك كابيتال	المستفيد(مستخدم التقرير)
معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
مبنى تجاري مكتبي	العقار موضوع التقييم
حي الحمراء - جدة - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
2500 م2	مساحة قطعة الارض
9,128 م2	مساحة مسطحات المباني
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
320224010550	رقم الصك
1440/01/16 هـ	تاريخ الصك
ملكية مقيدة (صك رهن وتملك عقار)	نوع الملكية
تجاري - مكتبي	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	معايير التقييم
(أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار - رسمة الدخل	أسلوب التقييم
2022/01/03	تاريخ المعاينة
2022/02/27	تاريخ التقييم
2022/02/27	تاريخ اصدار التقرير
38,200,000 ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية



المقدمة

الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مبنى مكثبي لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم المعتمد / خالد عبد الكريم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2022/01/01 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS لعام 2020 ويدر المقيم باستقلاليته وبدعم 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- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠ .

١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

١,٤ الغرض من التقييم

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

١,٥ العقار محل التقييم

مجمع بحي الحمراء في مدينة جدة.



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 (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 السوق و الدخل في التقييم.



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 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 - وأسلوب السوق طريقة المقارنات.

٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

38,200,000 ريال سعودي

ثمانية وثلاثون مليوناً ومئتان 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 .

٣.٠ الموقع

٣,١ الموقع والطبقة السكانية

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

٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

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

٤,٠ المعلومات القانونية

٤.١ الجهة التخطيطية

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

٤,٢ خطة المنطقة

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

٤,٣ الاستخدام المخصص

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



معلومات الملكية

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

معلومات الملكية

معلومات العقار

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



مواصفات العقار

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

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

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



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



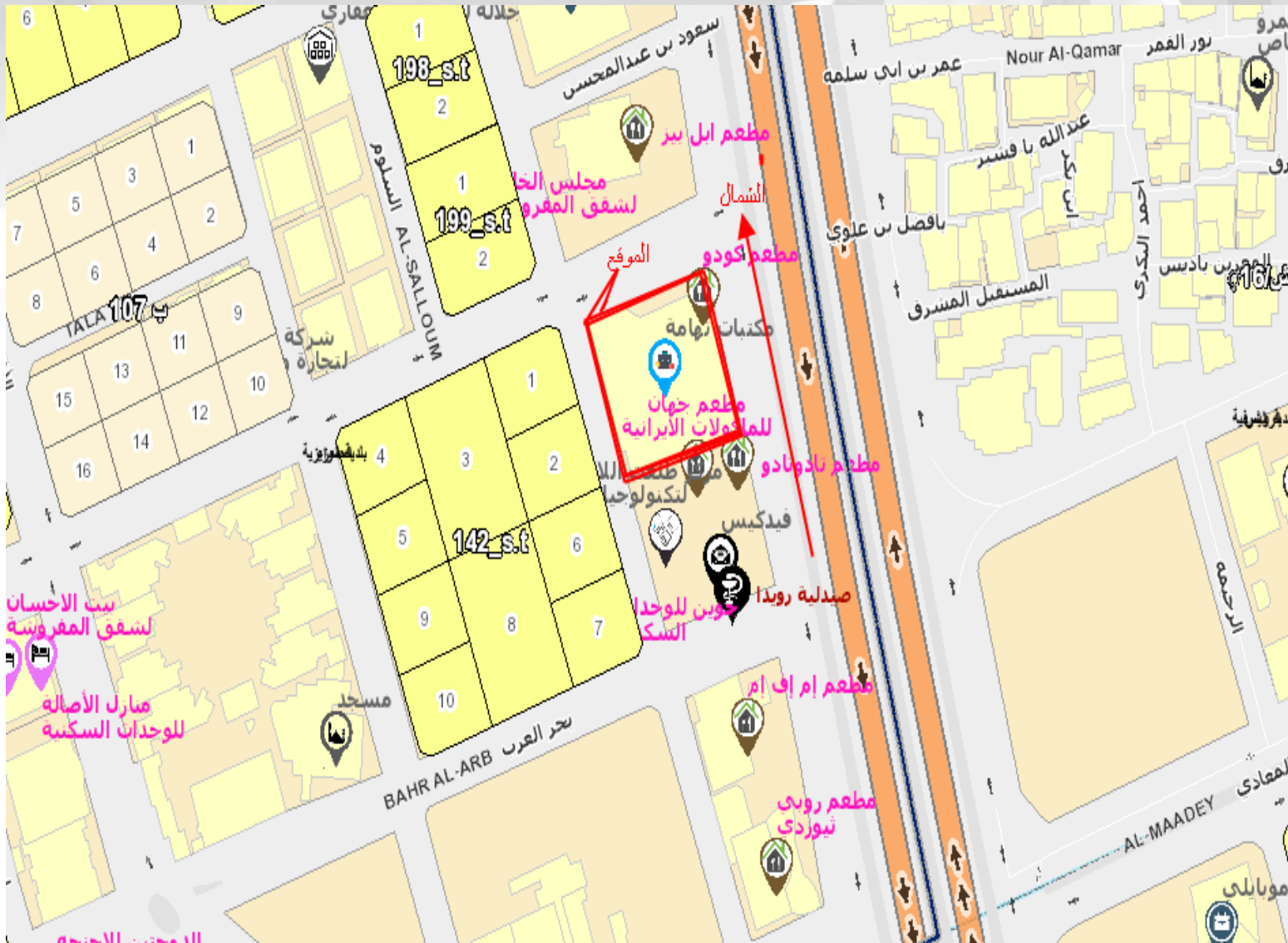
صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة جدة حي الحمراء، . يحد منطقة العقار من الشمال شارع فلسطين ويحد منطقة العقار من الجنوب شارع المعادي كما يحد منطقة العقار من الشرق طريق الاندلس ويحده من الغرب طريق الكورنيش الفرعي.



المخطط الرقمي

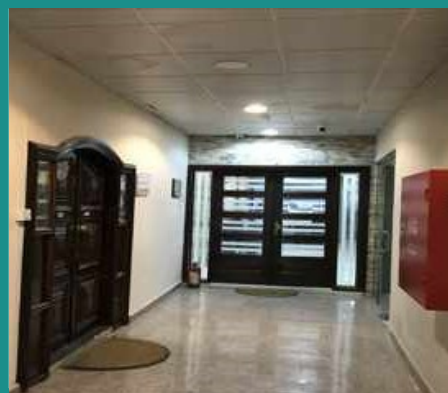


صورة المخطط الرقمي



صور توضیح العقار :

صور العقار





بيانات ومكونات العقار

بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبنى	
مركزي - سبلت - شبك	نوع التكييف	9,128 م ²	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	6 أدوار + قبو	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	4	عمر المبنى/سنة
غير متوفر	مصاعد	1	عدد المباني
- أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)			ملاحظات



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

العوامل المؤثرة

ملاحظات	محددات التأثير	عنصر التأثير	
سهولة الوصول		العوامل التخطيطية (العمرائية)	
الواجهات	خصائص الأرض		
الشوارع			
شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	اللوحات الإرشادية		التجهيزات البلدية
	الإنارة و التشجير		
	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 جدة	متغير	عدد الأدوار	أنظمة البناء



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

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

العوامل المؤثرة

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



2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

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

المؤشرات الاقتصادية

1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

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

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

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

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

تقديرات		ميزانية 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	
2021	2020				
الإيرادات					
إجمالي الإيرادات					
1,042	1,005	975	895	783	
الضرائب					
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	الإيرادات الأخرى
النفقات					
إجمالي النفقات					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	
المصروفات (النفقات التشغيلية)					
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	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					
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 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.

جدول المقارنات التسويات للمعارض :

جدول التسويات		
عناصر المقارنة	المقارن ١	المقارن ٢
ظروف السوق	٢	٢
تسوية المساحة	٤	١
تسويات أخرى	٢-	١-
صافي نسب الضبط	٤	٢
متوسط المتر التاجيري بعد التسوية	١,٢٠٠ ريال / م ٢	

جدول مقارنات للمعارض المشابهة		
نوع العقار	المساحة م ٢	قيمة المتر التاجيري
معرض	١٠٠ م ٢	١,٠٠٠
معرض	٥٠ م ٢	١,٤٠٠

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



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 فتتقسم 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 يغله في حالة أنه كان خالياً .

وس يتم التقييم بالدخل حسب العقود المرسلة من قبل العميل وبعد التحقق من العقد وعوائده ومطابقتها 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

82%	نسبة الاشغال
3,269,559	الدخل الفعلي للعقار / ريال
294,260	مصروفات إدارية / ريال
2,975,298	صافي الدخل للعقار / ريال
7.8%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
38,144,846	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل / ريال
38,200,000	التقدير النهائي للعقار بعد التقريب / ريال



النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	38,200,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	ثمانية وثلاثون مليوناً ومائتان ألف ريال سعودي فقط لا غير

النتيجة النهائية

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




CR: 1010443011

A.NO. 455624

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠




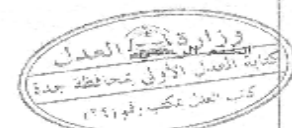
المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم : ٣٦٠٧٢٤٠٩٠٥٥٠١١١
التاريخ : ١٤٤١ / ١١ / ١٥ هـ

صك رهن وتملك عقار

انصت لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد
فان قلعة الارض رقم ٤ الواقع في حي التحضر بمدينة جدة
وحدودها وأصواتها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر يتصلوا عن ملاء الشيخ محبت انطويل
جنوباً: بحده الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: بحده الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع عرض ١٠ متر يفصلها عن الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
ومساحة: (٢٥٠٠) أفدان و خصمالة متر مربعاً ١٠٢٦ ككان تقسمه الاربعه وماعلمه من بناء ومرسى تجاري وسكني ودورارض
وسنة ادهار متكرره
المسوقة ل: شركة امار النوير والاستثمار العقاري بموجب مسجل تجاري رقم ١١١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ١٤ / ١١ / ١٤٤٠ هـ
بالصك الصادر من منه الإ رقم ١٤٤٥٥٠١٤٤٥٥ في ١٧ / ١١ / ١٤٤٠ هـ فب شر رهنا وما ائجه أو سقار عليها من بناء امساح
ل بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠١٠١٥٦ وتنتهي في ٣٠ / ١٥ / ١٤٤٣ هـ مساحا لوعالمه بنا تسه عشر مائون وثلاثمائه
واثنا عشر ألف واثنان وثلاثون ريال
وفي حقة عشر المئد غلمرئين بوع الحكار باعظمة لشي تنكهي عندها الرهون، وسدفعاء منك دمة الرهن من مبلغ ومه تنصر بروجع
فيه عنك بعد استصال مارايم شرعاً
وعنهم جرى الاستدراج جبراً في ١٦ / ١١ / ١٤٤٠ هـ
ومسأل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

خالد بن حسن بن عبدالله الزهراني



هذا الصك صادر وحده متصفاة، وشيخ أو كلف منكم منه بوعي إلى عدم مخالفة الاستدراج
(هذا النموذج مخصص بالاستخدام بالخاص الأبي ويكف نظيفه)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٣١١٤ نموذج رقم ١ من ١١



مستندات العقار

الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة مدينته جده

تجديد وتصريح البناء وإمناضه

تجديد لتصريح بعم رقم ٦٧٩ من ١٤١٧/٧/١٤

تقد قامت الادارة المالية ببلدية جده بحساب قيمة الرسوم المستحقة للتصريح للسيد / بالبناء فيها عدد الادوار
ان بلدية جده نصرح للسيد ببناء جميع مساحة الدور الارضي مساحة الدور الاول مساحة الادوار المتكررة
على الارض الملوكة له بموجب المك رقم وتاريخ ١٤٠٨/٢/٥ والتي ابعادها حسب الكروكي المرفق والمعتمد من تخطيط المدن رقم وتاريخ ١٤٠٧/١٠/١٩
مع العلم بان الارض تقع بالمنطقة والشارع بموجب الشروط والتنظيمات والرسومات بهذا التصريح مجتمعة ويسري هذا التصريح لمدة سنتين تبدأ من
تاريخ ١٤٠٧/٧/١٤ وتنتهي بتاريخ ١٤٠٥/٧/١٤ .

شروط السلامة

- 1 - على القاول المنفذ والمالك التمشي مع اصول السلامة في جميع مراحل انشاء المبني ووضع حواجز الحفر المراد اقامتها وكذلك وضع شسود احذر اثناء الليل لضمان سلامة المارة والعمال وتأمين الطريق للسيارات مع عدم اغلاق الطريق اثناء البناء . والمالك والقاول مسئولين عن سلامة مباني الجوار اثناء التنفيذ والحفر ومسئولين عن اي ضرر يلحق بالتجار وعن اي تلف يلحق بكابلات الهاتف والكهرباء او مواسير المياه والمجاري والنفاز وخطاه وعليهم الاتصال بالجهات المعنية مباشرة .
- 2 - يجب انشاء وصيف بطول متر وعرض متر من الجهات
3 - على القاول المنفذ والمالك البناء في داخل حدود الكروكي المعتمد من مكتب تخطيط المدن وكذلك التمشي في البناء على الخرائط المعتمدة من البلدية .
- 4 - يجب ازالة المخلفات والحفر والبناء بعد الانتهاء من عملية البناء ووضع صناديق بريد في مدخل المبني بموجب النظام .
- 5 - ماسورة السلامة بقطر ٥٠ بوصة على العمارة اكثر من اربعة ادوار ويفتح لها فتحة في كل دور .
تم استيفاء الرسوم المقررة بتوجيه مع مبلغ فقط ريال كأمين نظافة .
تم استيفاء الرسوم المقررة بتوجيه مع مبلغ فقط ريال كأمين لورصة .
يعتبر هذا الكويون لتصريح بالبناء ساري المفعول من تاريخه وعلى المالك وضع هذا التصريح مع الكروكي المساحي في مكان بارز وعليه مراجعة البلدية في نهاية كل عام .

دور ١٤٠٥ / ١٤٠٦ / ١٤٠٧ / ١٤٠٨ / ١٤٠٩ / ١٤١٠ / ١٤١١ / ١٤١٢ / ١٤١٣ / ١٤١٤ / ١٤١٥ / ١٤١٦ / ١٤١٧ / ١٤١٨ / ١٤١٩ / ١٤٢٠ / ١٤٢١ / ١٤٢٢ / ١٤٢٣ / ١٤٢٤ / ١٤٢٥ / ١٤٢٦ / ١٤٢٧ / ١٤٢٨ / ١٤٢٩ / ١٤٣٠ / ١٤٣١ / ١٤٣٢ / ١٤٣٣ / ١٤٣٤ / ١٤٣٥ / ١٤٣٦ / ١٤٣٧ / ١٤٣٨ / ١٤٣٩ / ١٤٤٠ / ١٤٤١ / ١٤٤٢ / ١٤٤٣ / ١٤٤٤ / ١٤٤٥ / ١٤٤٦ / ١٤٤٧ / ١٤٤٨ / ١٤٤٩ / ١٤٥٠ / ١٤٥١ / ١٤٥٢ / ١٤٥٣ / ١٤٥٤ / ١٤٥٥ / ١٤٥٦ / ١٤٥٧ / ١٤٥٨ / ١٤٥٩ / ١٤٦٠ / ١٤٦١ / ١٤٦٢ / ١٤٦٣ / ١٤٦٤ / ١٤٦٥ / ١٤٦٦ / ١٤٦٧ / ١٤٦٨ / ١٤٦٩ / ١٤٧٠ / ١٤٧١ / ١٤٧٢ / ١٤٧٣ / ١٤٧٤ / ١٤٧٥ / ١٤٧٦ / ١٤٧٧ / ١٤٧٨ / ١٤٧٩ / ١٤٨٠ / ١٤٨١ / ١٤٨٢ / ١٤٨٣ / ١٤٨٤ / ١٤٨٥ / ١٤٨٦ / ١٤٨٧ / ١٤٨٨ / ١٤٨٩ / ١٤٩٠ / ١٤٩١ / ١٤٩٢ / ١٤٩٣ / ١٤٩٤ / ١٤٩٥ / ١٤٩٦ / ١٤٩٧ / ١٤٩٨ / ١٤٩٩ / ١٥٠٠ / ١٥٠١ / ١٥٠٢ / ١٥٠٣ / ١٥٠٤ / ١٥٠٥ / ١٥٠٦ / ١٥٠٧ / ١٥٠٨ / ١٥٠٩ / ١٥١٠ / ١٥١١ / ١٥١٢ / ١٥١٣ / ١٥١٤ / ١٥١٥ / ١٥١٦ / ١٥١٧ / ١٥١٨ / ١٥١٩ / ١٥٢٠ / ١٥٢١ / ١٥٢٢ / ١٥٢٣ / ١٥٢٤ / ١٥٢٥ / ١٥٢٦ / ١٥٢٧ / ١٥٢٨ / ١٥٢٩ / ١٥٣٠ / ١٥٣١ / ١٥٣٢ / ١٥٣٣ / ١٥٣٤ / ١٥٣٥ / ١٥٣٦ / ١٥٣٧ / ١٥٣٨ / ١٥٣٩ / ١٥٤٠ / ١٥٤١ / ١٥٤٢ / ١٥٤٣ / ١٥٤٤ / ١٥٤٥ / ١٥٤٦ / ١٥٤٧ / ١٥٤٨ / ١٥٤٩ / ١٥٥٠ / ١٥٥١ / ١٥٥٢ / ١٥٥٣ / ١٥٥٤ / ١٥٥٥ / ١٥٥٦ / ١٥٥٧ / ١٥٥٨ / ١٥٥٩ / ١٥٦٠ / ١٥٦١ / ١٥٦٢ / ١٥٦٣ / ١٥٦٤ / ١٥٦٥ / ١٥٦٦ / ١٥٦٧ / ١٥٦٨ / ١٥٦٩ / ١٥٧٠ / ١٥٧١ / ١٥٧٢ / ١٥٧٣ / ١٥٧٤ / ١٥٧٥ / ١٥٧٦ / ١٥٧٧ / ١٥٧٨ / ١٥٧٩ / ١٥٨٠ / ١٥٨١ / ١٥٨٢ / ١٥٨٣ / ١٥٨٤ / ١٥٨٥ / ١٥٨٦ / ١٥٨٧ / ١٥٨٨ / ١٥٨٩ / ١٥٩٠ / ١٥٩١ / ١٥٩٢ / ١٥٩٣ / ١٥٩٤ / ١٥٩٥ / ١٥٩٦ / ١٥٩٧ / ١٥٩٨ / ١٥٩٩ / ١٦٠٠ / ١٦٠١ / ١٦٠٢ / ١٦٠٣ / ١٦٠٤ / ١٦٠٥ / ١٦٠٦ / ١٦٠٧ / ١٦٠٨ / ١٦٠٩ / ١٦١٠ / ١٦١١ / ١٦١٢ / ١٦١٣ / ١٦١٤ / ١٦١٥ / ١٦١٦ / ١٦١٧ / ١٦١٨ / ١٦١٩ / ١٦٢٠ / ١٦٢١ / ١٦٢٢ / ١٦٢٣ / ١٦٢٤ / ١٦٢٥ / ١٦٢٦ / ١٦٢٧ / ١٦٢٨ / ١٦٢٩ / ١٦٣٠ / ١٦٣١ / ١٦٣٢ / ١٦٣٣ / ١٦٣٤ / ١٦٣٥ / ١٦٣٦ / ١٦٣٧ / ١٦٣٨ / ١٦٣٩ / ١٦٤٠ / ١٦٤١ / ١٦٤٢ / ١٦٤٣ / ١٦٤٤ / ١٦٤٥ / ١٦٤٦ / ١٦٤٧ / ١٦٤٨ / ١٦٤٩ / ١٦٥٠ / ١٦٥١ / ١٦٥٢ / ١٦٥٣ / ١٦٥٤ / ١٦٥٥ / ١٦٥٦ / ١٦٥٧ / ١٦٥٨ / ١٦٥٩ / ١٦٦٠ / ١٦٦١ / ١٦٦٢ / ١٦٦٣ / ١٦٦٤ / ١٦٦٥ / ١٦٦٦ / ١٦٦٧ / ١٦٦٨ / ١٦٦٩ / ١٦٧٠ / ١٦٧١ / ١٦٧٢ / ١٦٧٣ / ١٦٧٤ / ١٦٧٥ / ١٦٧٦ / ١٦٧٧ / ١٦٧٨ / ١٦٧٩ / ١٦٨٠ / ١٦٨١ / ١٦٨٢ / ١٦٨٣ / ١٦٨٤ / ١٦٨٥ / ١٦٨٦ / ١٦٨٧ / ١٦٨٨ / ١٦٨٩ / ١٦٩٠ / ١٦٩١ / ١٦٩٢ / ١٦٩٣ / ١٦٩٤ / ١٦٩٥ / ١٦٩٦ / ١٦٩٧ / ١٦٩٨ / ١٦٩٩ / ١٧٠٠ / ١٧٠١ / ١٧٠٢ / ١٧٠٣ / ١٧٠٤ / ١٧٠٥ / ١٧٠٦ / ١٧٠٧ / ١٧٠٨ / ١٧٠٩ / ١٧١٠ / ١٧١١ / ١٧١٢ / ١٧١٣ / ١٧١٤ / ١٧١٥ / ١٧١٦ / ١٧١٧ / ١٧١٨ / ١٧١٩ / ١٧٢٠ / ١٧٢١ / ١٧٢٢ / ١٧٢٣ / ١٧٢٤ / ١٧٢٥ / ١٧٢٦ / ١٧٢٧ / ١٧٢٨ / ١٧٢٩ / ١٧٣٠ / ١٧٣١ / ١٧٣٢ / ١٧٣٣ / ١٧٣٤ / ١٧٣٥ / ١٧٣٦ / ١٧٣٧ / ١٧٣٨ / ١٧٣٩ / ١٧٤٠ / ١٧٤١ / ١٧٤٢ / ١٧٤٣ / ١٧٤٤ / ١٧٤٥ / ١٧٤٦ / ١٧٤٧ / ١٧٤٨ / ١٧٤٩ / ١٧٥٠ / ١٧٥١ / ١٧٥٢ / ١٧٥٣ / ١٧٥٤ / ١٧٥٥ / ١٧٥٦ / ١٧٥٧ / ١٧٥٨ / ١٧٥٩ / ١٧٦٠ / ١٧٦١ / ١٧٦٢ / ١٧٦٣ / ١٧٦٤ / ١٧٦٥ / ١٧٦٦ / ١٧٦٧ / ١٧٦٨ / ١٧٦٩ / ١٧٧٠ / ١٧٧١ / ١٧٧٢ / ١٧٧٣ / ١٧٧٤ / ١٧٧٥ / ١٧٧٦ / ١٧٧٧ / ١٧٧٨ / ١٧٧٩ / ١٧٨٠ / ١٧٨١ / ١٧٨٢ / ١٧٨٣ / ١٧٨٤ / ١٧٨٥ / ١٧٨٦ / ١٧٨٧ / ١٧٨٨ / ١٧٨٩ / ١٧٩٠ / ١٧٩١ / ١٧٩٢ / ١٧٩٣ / ١٧٩٤ / ١٧٩٥ / ١٧٩٦ / ١٧٩٧ / ١٧٩٨ / ١٧٩٩ / ١٨٠٠ / ١٨٠١ / ١٨٠٢ / ١٨٠٣ / ١٨٠٤ / ١٨٠٥ / ١٨٠٦ / ١٨٠٧ / ١٨٠٨ / ١٨٠٩ / ١٨١٠ / ١٨١١ / ١٨١٢ / ١٨١٣ / ١٨١٤ / ١٨١٥ / ١٨١٦ / ١٨١٧ / ١٨١٨ / ١٨١٩ / ١٨٢٠ / ١٨٢١ / ١٨٢٢ / ١٨٢٣ / ١٨٢٤ / ١٨٢٥ / ١٨٢٦ / ١٨٢٧ / ١٨٢٨ / ١٨٢٩ / ١٨٣٠ / ١٨٣١ / ١٨٣٢ / ١٨٣٣ / ١٨٣٤ / ١٨٣٥ / ١٨٣٦ / ١٨٣٧ / ١٨٣٨ / ١٨٣٩ / ١٨٤٠ / ١٨٤١ / ١٨٤٢ / ١٨٤٣ / ١٨٤٤ / ١٨٤٥ / ١٨٤٦ / ١٨٤٧ / ١٨٤٨ / ١٨٤٩ / ١٨٥٠ / ١٨٥١ / ١٨٥٢ / ١٨٥٣ / ١٨٥٤ / ١٨٥٥ / ١٨٥٦ / ١٨٥٧ / ١٨٥٨ / ١٨٥٩ / ١٨٦٠ / ١٨٦١ / ١٨٦٢ / ١٨٦٣ / ١٨٦٤ / ١٨٦٥ / ١٨٦٦ / ١٨٦٧ / ١٨٦٨ / ١٨٦٩ / ١٨٧٠ / ١٨٧١ / ١٨٧٢ / ١٨٧٣ / ١٨٧٤ / ١٨٧٥ / ١٨٧٦ / ١٨٧٧ / ١٨٧٨ / ١٨٧٩ / ١٨٨٠ / ١٨٨١ / ١٨٨٢ / ١٨٨٣ / ١٨٨٤ / ١٨٨٥ / ١٨٨٦ / ١٨٨٧ / ١٨٨٨ / ١٨٨٩ / ١٨٩٠ / ١٨٩١ / ١٨٩٢ / ١٨٩٣ / ١٨٩٤ / ١٨٩٥ / ١٨٩٦ / ١٨٩٧ / ١٨٩٨ / ١٨٩٩ / ١٩٠٠ / ١٩٠١ / ١٩٠٢ / ١٩٠٣ / ١٩٠٤ / ١٩٠٥ / ١٩٠٦ / ١٩٠٧ / ١٩٠٨ / ١٩٠٩ / ١٩١٠ / ١٩١١ / ١٩١٢ / ١٩١٣ / ١٩١٤ / ١٩١٥ / ١٩١٦ / ١٩١٧ / ١٩١٨ / ١٩١٩ / ١٩٢٠ / ١٩٢١ / ١٩٢٢ / ١٩٢٣ / ١٩٢٤ / ١٩٢٥ / ١٩٢٦ / ١٩٢٧ / ١٩٢٨ / ١٩٢٩ / ١٩٣٠ / ١٩٣١ / ١٩٣٢ / ١٩٣٣ / ١٩٣٤ / ١٩٣٥ / ١٩٣٦ / ١٩٣٧ / ١٩٣٨ / ١٩٣٩ / ١٩٤٠ / ١٩٤١ / ١٩٤٢ / ١٩٤٣ / ١٩٤٤ / ١٩٤٥ / ١٩٤٦ / ١٩٤٧ / ١٩٤٨ / ١٩٤٩ / ١٩٥٠ / ١٩٥١ / ١٩٥٢ / ١٩٥٣ / ١٩٥٤ / ١٩٥٥ / ١٩٥٦ / ١٩٥٧ / ١٩٥٨ / ١٩٥٩ / ١٩٦٠ / ١٩٦١ / ١٩٦٢ / ١٩٦٣ / ١٩٦٤ / ١٩٦٥ / ١٩٦٦ / ١٩٦٧ / ١٩٦٨ / ١٩٦٩ / ١٩٧٠ / ١٩٧١ / ١٩٧٢ / ١٩٧٣ / ١٩٧٤ / ١٩٧٥ / ١٩٧٦ / ١٩٧٧ / ١٩٧٨ / ١٩٧٩ / ١٩٨٠ / ١٩٨١ / ١٩٨٢ / ١٩٨٣ / ١٩٨٤ / ١٩٨٥ / ١٩٨٦ / ١٩٨٧ / ١٩٨٨ / ١٩٨٩ / ١٩٩٠ / ١٩٩١ / ١٩٩٢ / ١٩٩٣ / ١٩٩٤ / ١٩٩٥ / ١٩٩٦ / ١٩٩٧ / ١٩٩٨ / ١٩٩٩ / ٢٠٠٠ / ٢٠٠١ / ٢٠٠٢ / ٢٠٠٣ / ٢٠٠٤ / ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ / ٢٠٠٨ / ٢٠٠٩ / ٢٠١٠ / ٢٠١١ / ٢٠١٢ / ٢٠١٣ / ٢٠١٤ / ٢٠١٥ / ٢٠١٦ / ٢٠١٧ / ٢٠١٨ / ٢٠١٩ / ٢٠٢٠ / ٢٠٢١ / ٢٠٢٢ / ٢٠٢٣ / ٢٠٢٤ / ٢٠٢٥ / ٢٠٢٦ / ٢٠٢٧ / ٢٠٢٨ / ٢٠٢٩ / ٢٠٣٠ / ٢٠٣١ / ٢٠٣٢ / ٢٠٣٣ / ٢٠٣٤ / ٢٠٣٥ / ٢٠٣٦ / ٢٠٣٧ / ٢٠٣٨ / ٢٠٣٩ / ٢٠٤٠ / ٢٠٤١ / ٢٠٤٢ / ٢٠٤٣ / ٢٠٤٤ / ٢٠٤٥ / ٢٠٤٦ / ٢٠٤٧ / ٢٠٤٨ / ٢٠٤٩ / ٢٠٥٠ / ٢٠٥١ / ٢٠٥٢ / ٢٠٥٣ / ٢٠٥٤ / ٢٠٥٥ / ٢٠٥٦ / ٢٠٥٧ / ٢٠٥٨ / ٢٠٥٩ / ٢٠٦٠ / ٢٠٦١ / ٢٠٦٢ / ٢٠٦٣ / ٢٠٦٤ / ٢٠٦٥ / ٢٠٦٦ / ٢٠٦٧ / ٢٠٦٨ / ٢٠٦٩ / ٢٠٧٠ / ٢٠٧١ / ٢٠٧٢ / ٢٠٧٣ / ٢٠٧٤ / ٢٠٧٥ / ٢٠٧٦ / ٢٠٧٧ / ٢٠٧٨ / ٢٠٧٩ / ٢٠٨٠ / ٢٠٨١ / ٢٠٨٢ / ٢٠٨٣ / ٢٠٨٤ / ٢٠٨٥ / ٢٠٨٦ / ٢٠٨٧ / ٢٠٨٨ / ٢٠٨٩ / ٢٠٩٠ / ٢٠٩١ / ٢٠٩٢ / ٢٠٩٣ / ٢٠٩٤ / ٢٠٩٥ / ٢٠٩٦ / ٢٠٩٧ / ٢٠٩٨ / ٢٠٩٩ / ٢١٠٠ / ٢١٠١ / ٢١٠٢ / ٢١٠٣ / ٢١٠٤ / ٢١٠٥ / ٢١٠٦ / ٢١٠٧ / ٢١٠٨ / ٢١٠٩ / ٢١١٠ / ٢١١١ / ٢١١٢ / ٢١١٣ / ٢١١٤ / ٢١١٥ / ٢١١٦ / ٢١١٧ / ٢١١٨ / ٢١١٩ / ٢١٢٠ / ٢١٢١ / ٢١٢٢ / ٢١٢٣ / ٢١٢٤ / ٢١٢٥ / ٢١٢٦ / ٢١٢٧ / ٢١٢٨ / ٢١٢٩ / ٢١٣٠ / ٢١٣١ / ٢١٣٢ / ٢١٣٣ / ٢١٣٤ / ٢١٣٥ / ٢١٣٦ / ٢١٣٧ / ٢١٣٨ / ٢١٣٩ / ٢١٤٠ / ٢١٤١ / ٢١٤٢ / ٢١٤٣ / ٢١٤٤ / ٢١٤٥ / ٢١٤٦ / ٢١٤٧ / ٢١٤٨ / ٢١٤٩ / ٢١٥٠ / ٢١٥١ / ٢١٥٢ / ٢١٥٣ / ٢١٥٤ / ٢١٥٥ / ٢١٥٦ / ٢١٥٧ / ٢١٥٨ / ٢١٥٩ / ٢١٦٠ / ٢١٦١ / ٢١٦٢ / ٢١٦٣ / ٢١٦٤ / ٢١٦٥ / ٢١٦٦ / ٢١٦٧ / ٢١٦٨ / ٢١٦٩ / ٢١٧٠ / ٢١٧١ / ٢١٧٢ / ٢١٧٣ / ٢١٧٤ / ٢١٧٥ / ٢١٧٦ / ٢١٧٧ / ٢١٧٨ / ٢١٧٩ / ٢١٨٠ / ٢١٨١ / ٢١٨٢ / ٢١٨٣ / ٢١٨٤ / ٢١٨٥ / ٢١٨٦ / ٢١٨٧ / ٢١٨٨ / ٢١٨٩ / ٢١٩٠ / ٢١٩١ / ٢١٩٢ / ٢١٩٣ / ٢١٩٤ / ٢١٩٥ / ٢١٩٦ / ٢١٩٧ / ٢١٩٨ / ٢١٩٩ / ٢٢٠٠ / ٢٢٠١ / ٢٢٠٢ / ٢٢٠٣ / ٢٢٠٤ / ٢٢٠٥ / ٢٢٠٦ / ٢٢٠٧ / ٢٢٠٨ / ٢٢٠٩ / ٢٢١٠ / ٢٢١١ / ٢٢١٢ / ٢٢١٣ / ٢٢١٤ / ٢٢١٥ / ٢٢١٦ / ٢٢١٧ / ٢٢١٨ / ٢٢١٩ / ٢٢٢٠ / ٢٢٢١ / ٢٢٢٢ / ٢٢٢٣ / ٢٢٢٤ / ٢٢٢٥ / ٢٢٢٦ / ٢٢٢٧ / ٢٢٢٨ / ٢٢٢٩ / ٢٢٣٠ / ٢٢٣١ / ٢٢٣٢ / ٢٢٣٣ / ٢٢٣٤ / ٢٢٣٥ / ٢٢٣٦ / ٢٢٣٧ / ٢٢٣٨ / ٢٢٣٩ / ٢٢٤٠ / ٢٢٤١ / ٢٢٤٢ / ٢٢٤٣ / ٢٢٤٤ / ٢٢٤٥ / ٢٢٤٦ / ٢٢٤٧ / ٢٢٤٨ / ٢٢٤٩ / ٢٢٥٠ / ٢٢٥١ / ٢٢٥٢ / ٢٢٥٣ / ٢٢٥٤ / ٢٢٥٥ / ٢٢٥٦ / ٢٢٥٧ / ٢٢٥٨ / ٢٢٥٩ / ٢٢٦٠ / ٢٢٦١ / ٢٢٦٢ / ٢٢٦٣ / ٢٢٦٤ / ٢٢٦٥ / ٢٢٦٦ / ٢٢٦٧ / ٢٢٦٨ / ٢٢٦٩ / ٢٢٧٠ / ٢٢٧١ / ٢٢٧٢ / ٢٢٧٣ / ٢٢٧٤ / ٢٢٧٥ / ٢٢٧٦ / ٢٢٧٧ / ٢٢٧٨ / ٢٢٧٩ / ٢٢٨٠ / ٢٢٨١ / ٢٢٨٢ / ٢٢٨٣ / ٢٢٨٤ / ٢٢٨٥ / ٢٢٨٦ / ٢٢٨٧ / ٢٢٨٨ / ٢٢٨٩ / ٢٢٩٠ / ٢٢٩١ / ٢٢٩٢ / ٢٢٩٣ / ٢٢٩٤ / ٢٢٩٥ / ٢٢٩٦ / ٢٢٩٧ / ٢٢٩٨ / ٢٢٩٩ / ٢٣٠٠ / ٢٣٠١ / ٢٣٠٢ / ٢٣٠٣ / ٢٣٠٤ / ٢٣٠٥ / ٢٣٠٦ / ٢٣٠٧ / ٢٣٠٨ / ٢٣٠٩ / ٢٣١٠ / ٢٣١١ / ٢٣١٢ / ٢٣١٣ / ٢٣١٤ / ٢٣١٥ / ٢٣١٦ / ٢٣١٧ / ٢٣١٨ / ٢٣١٩ / ٢٣٢٠ / ٢٣٢١ / ٢٣٢٢ / ٢٣٢٣ / ٢٣٢٤ / ٢٣٢٥ / ٢٣٢٦ / ٢٣٢٧ / ٢٣٢٨ / ٢٣٢٩ / ٢٣٣٠ / ٢٣٣١ / ٢٣٣٢ / ٢٣٣٣ / ٢٣٣٤ / ٢٣٣٥ / ٢٣٣٦ / ٢٣٣٧ / ٢٣٣٨ / ٢٣٣٩ / ٢٣٤٠ / ٢٣٤١ / ٢٣٤٢ / ٢٣٤٣ / ٢٣٤٤ / ٢٣٤٥ / ٢٣٤٦ / ٢٣٤٧ / ٢٣٤٨ / ٢٣٤٩ / ٢٣٥٠ / ٢٣٥١ / ٢٣٥٢ / ٢٣٥٣ / ٢٣٥٤ / ٢٣٥٥ / ٢٣٥٦ / ٢٣٥٧ / ٢٣٥٨ / ٢٣٥٩ / ٢٣٦٠ / ٢٣٦١ / ٢٣٦٢ / ٢٣٦٣ / ٢٣٦٤ / ٢٣٦٥ / ٢٣٦٦ / ٢٣٦٧ / ٢٣٦٨ / ٢٣٦٩ / ٢٣٧٠ / ٢٣٧١ / ٢٣٧٢ / ٢٣٧٣ / ٢٣٧٤ / ٢٣٧٥ / ٢٣٧٦ / ٢٣٧٧ / ٢٣٧٨ / ٢٣٧٩ / ٢٣٨٠ / ٢٣٨١ / ٢٣٨٢ / ٢٣٨٣ / ٢٣٨٤ / ٢٣٨٥ / ٢٣٨٦ / ٢٣٨٧ / ٢٣٨٨ / ٢٣٨٩ / ٢٣٩٠ / ٢٣٩١ / ٢٣٩٢ / ٢٣٩٣ / ٢٣٩٤ / ٢٣٩٥ / ٢٣٩٦ / ٢٣٩٧ / ٢٣٩٨ / ٢٣٩٩ / ٢٤٠٠ / ٢٤٠١ / ٢٤٠٢ / ٢٤٠٣ / ٢٤٠٤ / ٢٤٠٥ / ٢٤٠٦ / ٢٤٠٧ / ٢٤٠٨ / ٢٤٠٩ / ٢٤١٠ / ٢٤١١ / ٢٤١٢ / ٢٤١٣ / ٢٤١٤ / ٢٤١٥ / ٢٤١٦ / ٢٤١٧ / ٢٤١٨ / ٢٤١٩ / ٢٤٢٠ / ٢٤٢١ / ٢٤٢٢ / ٢٤٢٣ / ٢٤٢٤ / ٢٤٢٥ / ٢٤٢٦ / ٢٤٢٧ / ٢٤٢٨ / ٢٤٢٩ / ٢٤٣٠ / ٢٤٣١ / ٢٤٣٢ / ٢٤٣٣ / ٢٤٣٤ / ٢٤٣٥ / ٢٤٣٦ / ٢٤٣٧ / ٢٤٣٨ / ٢٤٣٩ / ٢٤٤٠ / ٢٤٤١ / ٢٤٤٢ / ٢٤٤٣ / ٢٤٤٤ / ٢٤٤٥ / ٢٤٤٦ / ٢٤٤٧ / ٢٤٤٨ / ٢٤٤٩ / ٢٤٥٠ / ٢٤٥١ / ٢٤٥٢ / ٢٤٥٣ / ٢٤٥٤ / ٢٤٥٥ / ٢٤٥٦ / ٢٤٥٧ / ٢٤٥٨ / ٢٤٥٩ / ٢٤٦٠ / ٢٤٦١ / ٢٤٦٢ / ٢٤٦٣ / ٢٤٦٤ / ٢٤٦٥ / ٢٤٦٦ / ٢٤٦٧ / ٢٤٦٨ / ٢٤٦٩ / ٢٤٧٠ / ٢٤٧١ / ٢٤٧٢ / ٢٤٧٣ / ٢٤٧٤ / ٢٤٧٥ / ٢٤٧٦ / ٢٤٧٧ / ٢٤٧٨ / ٢٤٧٩ / ٢٤٨٠ / ٢٤٨١ / ٢٤٨٢ / ٢٤٨٣ / ٢٤٨٤ / ٢٤٨٥ / ٢٤٨٦ / ٢٤٨٧ / ٢٤٨٨ / ٢٤٨٩ / ٢٤٩٠ / ٢٤٩١ / ٢٤٩٢ / ٢٤٩٣ / ٢٤٩٤ / ٢٤٩٥ / ٢٤٩٦ / ٢٤٩٧ / ٢٤٩٨ / ٢٤٩٩ / ٢٥٠٠ / ٢٥٠١ / ٢٥٠٢ / ٢٥٠٣ / ٢٥٠٤ / ٢٥٠٥ / ٢٥٠٦ / ٢٥٠٧ / ٢٥٠٨ / ٢٥٠٩ / ٢٥١٠ / ٢٥١١ / ٢٥١٢ / ٢٥١٣ / ٢٥١٤ / ٢٥١٥ / ٢٥١٦ / ٢٥١٧ / ٢٥١٨ / ٢٥١٩ / ٢٥٢٠ / ٢٥٢١ / ٢٥٢٢ / ٢٥٢٣ / ٢٥٢٤ / ٢٥٢٥ / ٢٥٢٦ / ٢٥٢٧ / ٢٥٢٨ / ٢٥٢٩ / ٢٥٣٠ / ٢٥٣١ / ٢٥٣٢ / ٢٥٣٣ / ٢٥٣٤ / ٢٥٣٥ / ٢٥٣٦ / ٢٥٣٧ / ٢٥٣٨ / ٢٥٣٩ / ٢٥٤٠ / ٢٥٤١ / ٢٥٤٢ / ٢٥٤٣ /



التراخيص



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





عضوية المقيم

المملكة العربية السعودية
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Temp Member
ID: 1002669602
No: 1210000040
Exp: 04/07/2022

شكركم العضوية، أساسية مؤقتة
رقم الهوية، 1002669602
رقم العضوية، 1210000040
تاريخ الانتهاء، 1443/12/4

للتأكد من صحة بطاقة الهوية
وللمزيد من التفاصيل يرجى



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