

AMAKEN

تقرير تقييم عقار فندق درنف كدي بمكة المكرمة

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..... 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 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	
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
فندق	العقار موضوع التقييم
بحي مخطط البدر بكدي - مكة - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
2م 750	مساحة قطعة الارض
2م 6,262.78	مساحة مسطحات المباني
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك
320110008479	رقم الصك
1439/12/23 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
سكني	استخدام الارض
معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	معايير التقييم
(أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار - رسملة الدخل	أسلوب التقييم
2022/01/03	تاريخ المعاينة
2022/02/27	تاريخ التقييم
2022/02/27	تاريخ اصدار التقرير
51,900,000 ريال سعودي فقط لا غير	القيمة السوقية

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 ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

١.٠ مقدمة

١.١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية - رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠ .

١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

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

١,٤ الغرض من التقييم

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

١,٥ العقار محل التقييم

فندق بحي مخطط البدر بكدي في مدينة مكة المكرمة.



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 بطريقة الاستثمار.
 - .

٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والكروكي التنظيمي .
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي لهيئة تطوير منطقة 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 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 بافتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

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

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .



نطاق العمل

٢,٤ معايير التقييم

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

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:
51,900,000 ريال سعودي
واحد وخمسون مليوناً وتسعمائة 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 والسكان

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

٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

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

٤,٠ المعلومات القانونية

٤.١ الجهة التخطيطية

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

٤,٢ خطة المنطقة

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

٤,٣ الاستخدام المخصص

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



معلومات الملكية

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

معلومات الملكية

معلومات العقار

بيانات العقار			
المدينة	مكة المكرمة	اسم الشارع	طريق الدائري الثالث
الحي	مخطط البدر بكدي	نوع العقار	فندق
إحداثيات الموقع	21.386664 شمال 39.824224 شرق	رابط الموقع	https://goo.gl/maps/8Yjxpmbbevxdccda68



مواصفات العقار

الدائري الثالث	شارع العقار	حسب الصك (٢م ٧٥٠)	مساحة الأرض (٢م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
-	شكل الأرض	شمالية جنوبية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

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



الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

الخدمات والمرافق

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

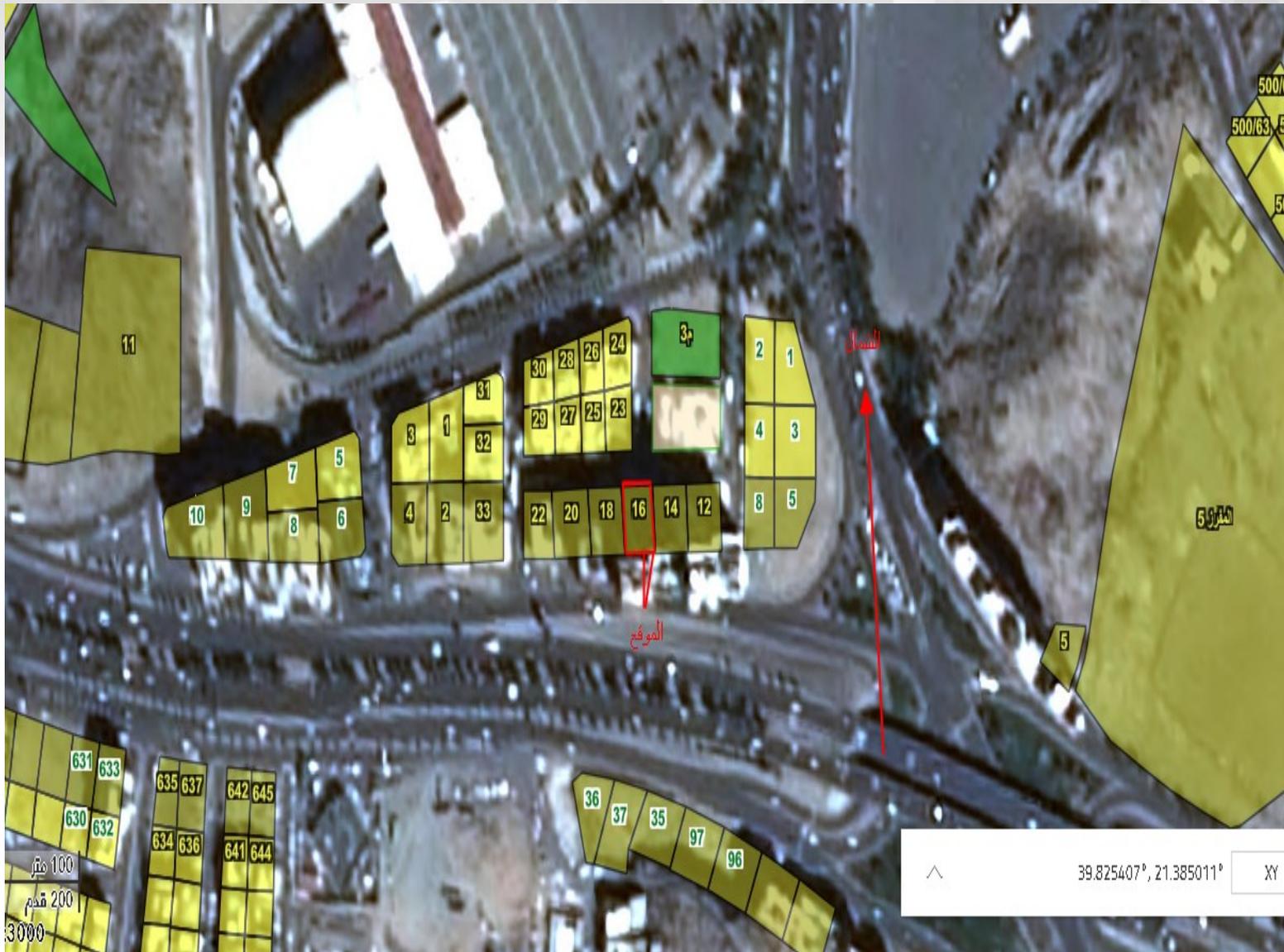


نبذة عن المنطقة :

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



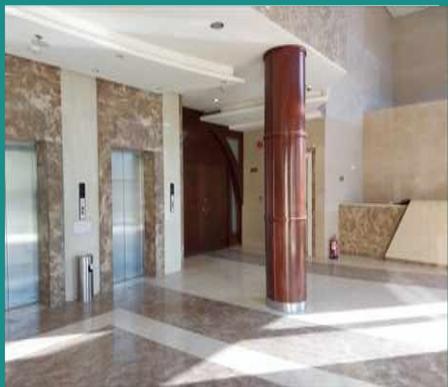
المخطط الرقمي



صورة المخطط الرقمي



صور العقار





بيانات ومكونات العقار

بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبنى
مركزي - سبلت - شباك	نوع التكييف	مساحة المباني 6,262.78 م ²
ممتاز	التشطيب	عدد الأدوار 8 أدوار + قبو
-	الخدمات المتوفرة	عمر المبنى/سنة 7
غير متوفر	مصاعد	عدد المباني 1
ملاحظات		- أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق)



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 :

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 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

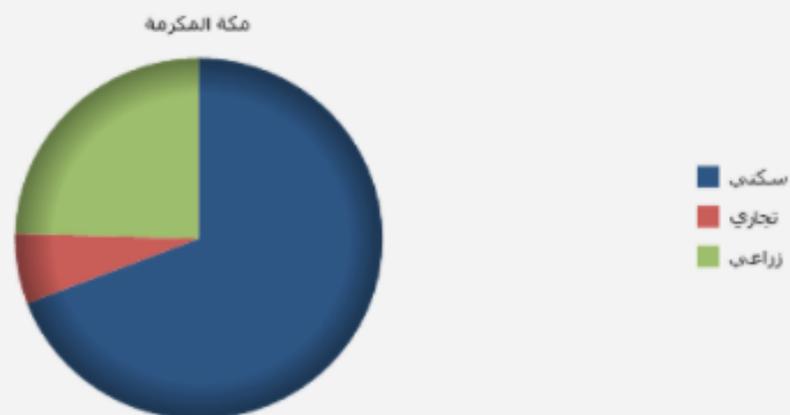
تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط (2018-2021م)

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
الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي					
353	412	496	523	456	
% 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





مخاطر العقار

من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

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

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 ومطابقته بأرض الواقع بعد دراسة وتحليل المنطقة المراد تقييمها ، وقيمة العقد التجاري وغير متحمل إدارة تشغيل او مصاريف صيانة كما موضح في العقد، والعقار خالي الفترة الحالية .

حساب الاستثمار

5,000,000	الدخل الإجمالي
عقد موحد	نسبة الاشغال
٨٥٠,٠٠٠	مصاريف ضريبية وادارية ٧%
4,150,000	صافي الدخل للعقار
8 %	نسبة العائد السنوي على رأس المال
51,875,000	تقدير قيمة العقار (ريال)
51,875,000 ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل
51,900,000	القيمة النهائية بعد التقريب



النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	51,900,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار (كتابة)	واحد وخمسون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير

النتيجة النهائية

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



رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٣١٠٠٠٠٠٤٠

جمهورية الإمارات العربية المتحدة
المحاكمة الشرعية
وزارة العدل
كتابة العدل - المنطقة الحكومية [٤٧٧]

صك

احمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده. وبعد -
بأن قطعة الأرض رقم ١٦ من المخطط رقم ١٠٧ / ٧ / ٥٢ أتوقع في حي مخطط ايدر بكدي بمدينة مكة المكرمة -
وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
جنوباً: مواقف سيارات عرض ٠.٢ م	بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٤	بطول: (٢٠) ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم ١٨	بطول: (٢٠) ثلاثون متر

ومنتاحتها: (٧٤٠) سبعة مائة وخمسون متر مربعاً فقط.

وانستند في قرائنها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٥٢٨ - ٤٢٠١٦٠٠٠ في ١٣ / ٥ / ١٤٣١ هـ
فقد انتقلت ملكيتها لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٦٦٦ وتنتهي في ١٩ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ - ضمن قدره ٥٢٠٠٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليون ريال مبلغ ٣٩٩٠٠٠٠٠٠ ريال بموجب السجل رقم ١٠١٠٤٢٨٨٩ في ١٣ / ١٢ / ١٤٣١ هـ. والاسم من بناء الأرض ماها مدارب اسية ٧٠٠ ومبلغ ١٧١٠٠٠٠٠٠ ريال منها مقابل نسبة ٣٠٪ مقابل وحدات
عينية في صندوق مفك. ويت وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ لا اعتناؤه ، وسئل الله على خيرنا محمد وآله
وصحبه وسلّم

وزارة العدل

كتابة العدل
الخليفة الزهراني
كتب العدل مكتب رقم ٤٠٠

شاهر بن احمد بن محمد آلستفر الزهراني

مستند رقم ٤٧٧
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٣٨٢١
نموذج رقم (١٧ - ٣٣ - ١١)



مستندات العقار

أمانة
 رقم الترخيص الإلكتروني: 3318960522
 رقم الرخصة: 3321*0370025
 تاريخ الرخصة: 2017/11/33
 صلاحيتها: ثلاث سنوات

إضافة المساحة

 المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
 أمانة العاصمة المقدسية
 إدارة رخص البناء



لاست: قويد بن إبراهيم بن سعد الموسوي	رقم الوثيقة الشخصية: 1021139876	مصدرها: الرياض	تاريخها: 1421/02/11
رقم النسخة: 00016	رقم الملف: 742158015	تاريخه: 1412/08/12	تاريخه: 1423/03/01
رقم السجل العقاري: 10321/33	تاريخه: 1483/01/03	رقم المخطط: 673	تاريخه: 1423/03/01

الرقم	إرتداد (م ²)	الحدود	الأبعاد (م ²)	الغرض
3	3	حيز 15.00 متر عرض وعمق 18.00 م	725.00 25.00	شمار
2	1	قطعة 14 القطعة رقم 74 قطعه	729.98 30.00	سكن
5	5	موقف سيارات حيز 19.00 موقف سيارات حيز 13.00 موقف سيارات حيز 13.00	725.88 25.00	موقف سيارات
6	6	قطعة 8 القطعة رقم 78 لعمارة	730.00 50.00	شمار

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأجزاء
البيروم	4	1486.24	سكن	4
دور تسوية	2	511.64	إستقبال	1
دور أرضي	2	385.8	سكن	1
دور العزائين	1	389.24	إستقبال	1
دور خدمات	1	616.85	خدمات	1
كراج	1	64.83	سكن	1
دور موقف	1	480	موقف سيارات	1
مخازنات	1	284.07	مخازنات	1
أدوار متكررة	18	2363.4	سكن	6
بيت حرج + معاصر	-	82.63	بيت حرج + معاصر	1
الإجمالي		6282.780		

المكتب:	حيز موهبيسون استشاريون	رقم المكتب:	130	تاريخ الرخصة:	1423/06/11
---------	------------------------	-------------	-----	---------------	------------

ملاحظات:

المشارك: قويد بن إبراهيم بن سعد الموسوي - رقم الوثيقة الشخصية: 1021139876
 عنوانه: حيز موهبيسون استشاريون - رقم بطاقة الهوية: 1037059662

للمزيد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإستمارة من الأمانة بما لا يتعارض مع أحكام نظام رخص البناء المعمول به في موقع الأمانة: www.Hajjakkah.gov.sa وذلك برفق رخصة البناء كلما كان كافة البيانات في الرخصة تم تصورها ضمن صحتها وعدم التلاعب بها.



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

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: 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 الشهادة
والحسابات 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 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، وأنه متحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى .
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
٧. 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 فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



رئيس الشركة

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر

Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email k.aljasir@goamaken.com

الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي

Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext: 666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

mail: F.alqadi@goamaken.com

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري