

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	التقارير
42-2	○ سوق شرق
80-43	○ بلازا 1
118-81	○ ضيافة حي النخيل
157-119	○ مبنى الاندلس
191-158	○ فندق درنف اجياد
225-192	○ فندق درنف كدي

تقرير تقييم عقاري

سوق شرق

رقم التقرير : 129030

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) المحترمين

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (سوق) بمدينة (الرياض) بحي (الجزيرة) مساحتها (120,205.97) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان القيمة السوقية (للسوق) تساوي (521,900,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو اساسي (1210000273)



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
20-15	○ أساليب التقييم
21	معلومات ووصف العقار
22	○ وصف العقار
24-23	○ وصف العقار (تابع)
27-25	○ صورة كروكيه وحدودية
28	○ صور فوتوغرافية
29	نتيجة التقييم والتوصيات
35-30	○ نتائج التقييم
36	○ التوصيات وملاحظات عامة
37	الملاحق
39-38	○ المك ورخصة البناء

الملخص التنفيذي

البند	البيان	البند	البيان
اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	رقم الصك	693563000194
المستفيدون من التقييم	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	تاريخ الصك	1446/3/13
الغرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت	رقم القطعة	2
نوع العقار	سوق	رقم المخطط	3203
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية -الرياض -الجزيرة	أساس القيمة	القيمة السوقية
مساحة العقار	2م120,205.97	معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية 2022
طبيعة الملكية	مرهون	تاريخ المعاينة	2025/01/20م
أسلوب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تاريخ التقييم	2024/12/31م
		تاريخ إصدار التقرير	2025/02/16م
		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول (ترخيص رقم 1210000272 بتاريخ 1437/04/18هـ) وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 16 سنة ، وقمنا بتقديم أكثر من 35,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة ثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقيّمة	
المدينة	الرياض
الحي	الجزيرة
المساحة	م ² (120,205.97)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
صاحب التقرير	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص26 إلى ص31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	- العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح البنك السعودي الأول مقابل مبلغ 400,000,000 ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري. - تم استلام صور للصك من العميل , ولم تقم تأمين بالعمل على التأكد من صحته.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تامين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون أي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال ، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعايب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

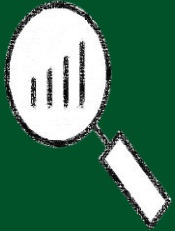
(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



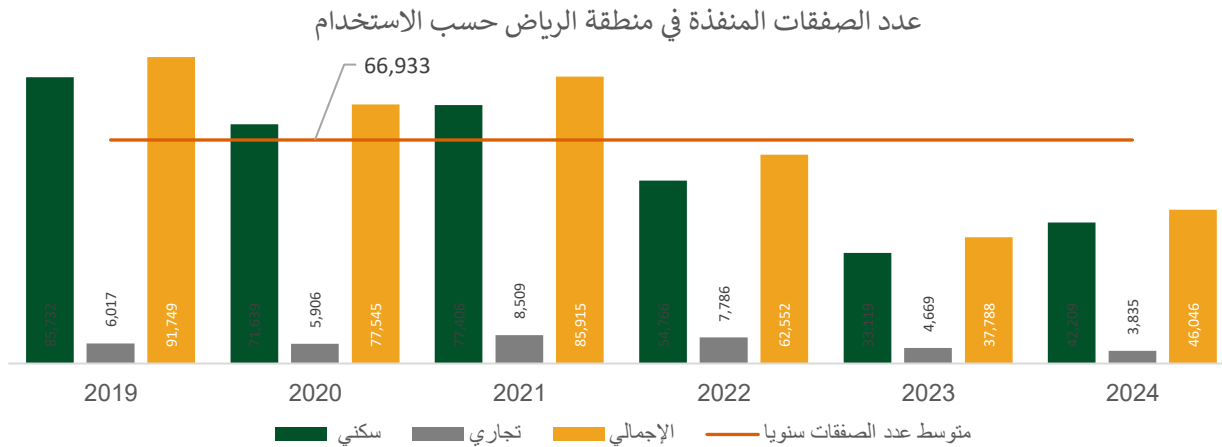
تحليل السوق

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي عدد صفقات الأراضي المنفذة في منطقة الرياض



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2019	85,732	6,017	91,749
2020	71,639	5,906	77,545
2021	77,406	8,509	85,915
2022	54,766	7,786	62,552
2023	33,119	4,669	37,788
2024	42,209	3,835	46,046

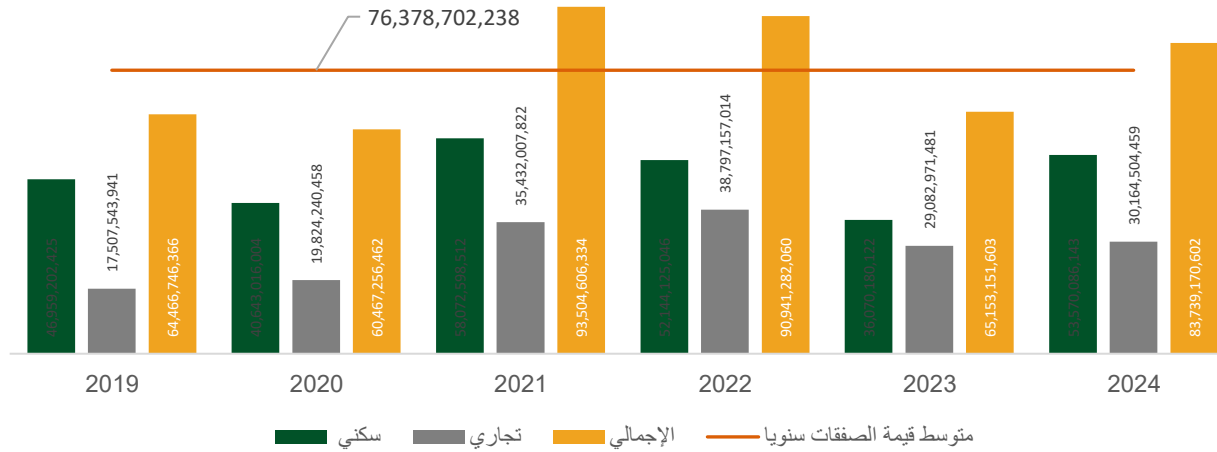
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي قيمة صفقات الأراضي المنفذة في منطقة الرياض

قيمة الصفقات المنفذة في منطقة الرياض حسب الاستخدام



السنة	سكني	تجاري	الاجمالي
2019	46,959,202,425	17,507,543,941	64,466,746,366
2020	40,643,016,004	19,824,240,458	60,467,256,462
2021	58,072,598,512	35,432,007,822	93,504,606,334
2022	52,144,125,046	38,797,157,014	90,941,282,060
2023	36,070,180,122	29,082,971,481	65,153,151,603
2024	53,570,086,143	30,164,504,459	83,739,170,602

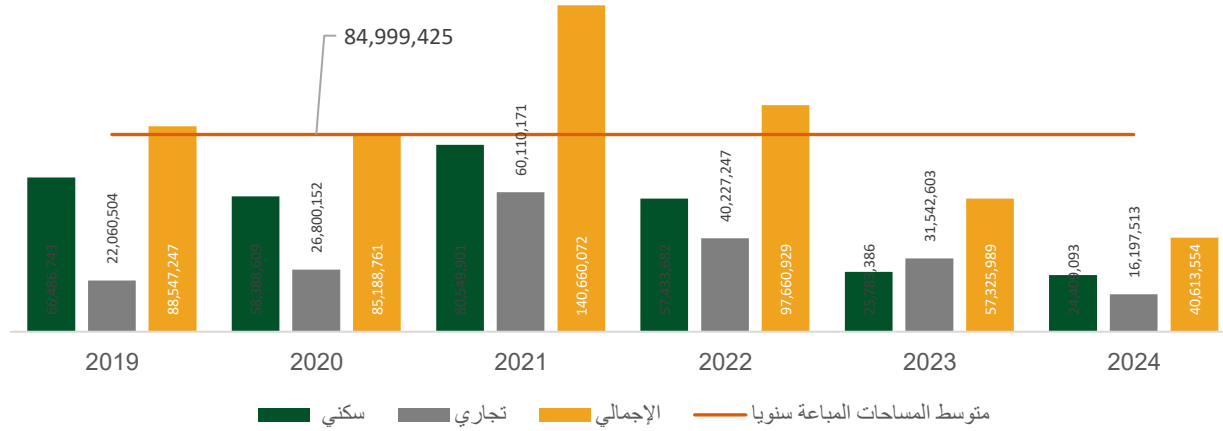
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي المساحات المباعة في منطقة الرياض

إجمالي المساحات المباعة في منطقة الرياض



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2019	66,486,743	22,060,504	88,547,247
2020	58,388,609	26,800,152	85,188,761
2021	80,549,901	60,110,171	140,660,072
2022	57,433,682	40,227,247	97,660,929
2023	25,783,386	31,542,603	57,325,989
2024	24,409,093	16,197,513	40,613,554

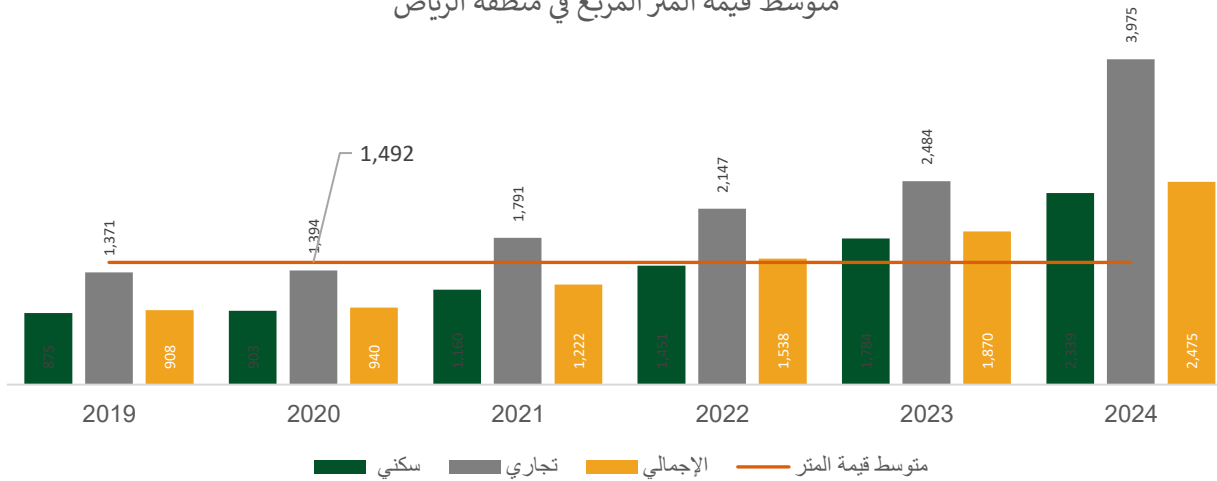
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ متوسط قيمة المتر المربع في منطقة الرياض

متوسط قيمة المتر المربع في منطقة الرياض



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2019	875	1,371	908
2020	903	1,394	940
2021	1,160	1,791	1,222
2022	1,451	2,147	1,538
2023	1,784	2,484	1,870
2024	2,339	3,975	2,475



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة اساليب اساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الاساليب الى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام اكثر من اسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل الى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للاصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالاصل و تتضمن الطرق التي تدرج ضمن اسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الاسلوب الى مبداء ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء او انشاء اصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل اخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم اقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الاصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
مستخدم	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستخدم	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستخدم	• طريقة رسملة الدخل	
مستبعد	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
مستخدم	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	تستخدم لـ	الارض
تعريف الأسلوب			
تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم؛ لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 125، فقرة 90.1)			
المنهجية			
• تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار 105 أساليب وطرق التقييم • يجب على المقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل: • أن القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أن المشروع قد تم إنجازه بالفعل وفقًا للخطط والمواصفات المحددة. • أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع			
التطبيق			
1. تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية، وإذا كانت هناك حاجة إلى أساس آخر، فيمكن أن يتطلب الأمر مدخلات بديلة. 2. قيمة العقارات المنجزة. 3. تكاليف البناء. 4. أتعاب المستشارين. 5. تكاليف التسويق. 6. الجدول الزمني. 7. تكاليف التمويل. 8. أرباح التطوير. 9. معدل الخصم			

أساليب التقييم

المباني	تستخدم لـ	أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. - ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى. - تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 59، فقرة 70.2)			
المنهجية			
عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.			
التطبيق			
- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه. - تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم. - خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.			

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل
تعريف الأسلوب			
- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة. - يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة , و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل - و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة			
المنهجية			
- إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع. - يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريته وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية. - إذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية. - ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.			

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل
تعريف الأسلوب			
- في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل - يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات لأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.			
المنهجية			
الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي: - اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم التدفقات النقدية، أو التدفقات (ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالية حقيقية أو اسمية، إلخ - تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت - إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة. - تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل - تحديد معدل الخصم المناسب - تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت			



الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن سوق بمدينة الرياض بحي الجزيرة مساحتها 120,205.97 م ²
---------	---

بيانات الملكية		وصف الموقع	
رقم الصك	693563000194	الدولة	المملكة العربية السعودية
تاريخ الصك	1446/3/13	المنطقة	الرياض
رقم القطعة	2	المدينة	الرياض
رقم المخطط	3203	الحي	الجزيرة
رقم البلك	2	الشارع	طريق الدائري الشرقي

طبيعة العقار	☒ مستوية ☐ منخفضة ☐ مرتفعة ☐ دفان ☐ صبة ☐ رملية ☐ صخرية
نظام الاستخدام	تجاري

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	66.09	بطول	ممر عرض 10 م	شمالاً
م	طول منكسر +23.33+9.91+44.24+24.06 +37.68+14.77+24.4+24.48 40.05	بطول	شارع المدينة المنورة	جنوباً
م	867.54	بطول	شارع عرض 40 م	شرقاً
م	++50.01+42.67+19.37+10 722.02	بطول	طريق الدائري الشرقي عرض 100 م	غرباً

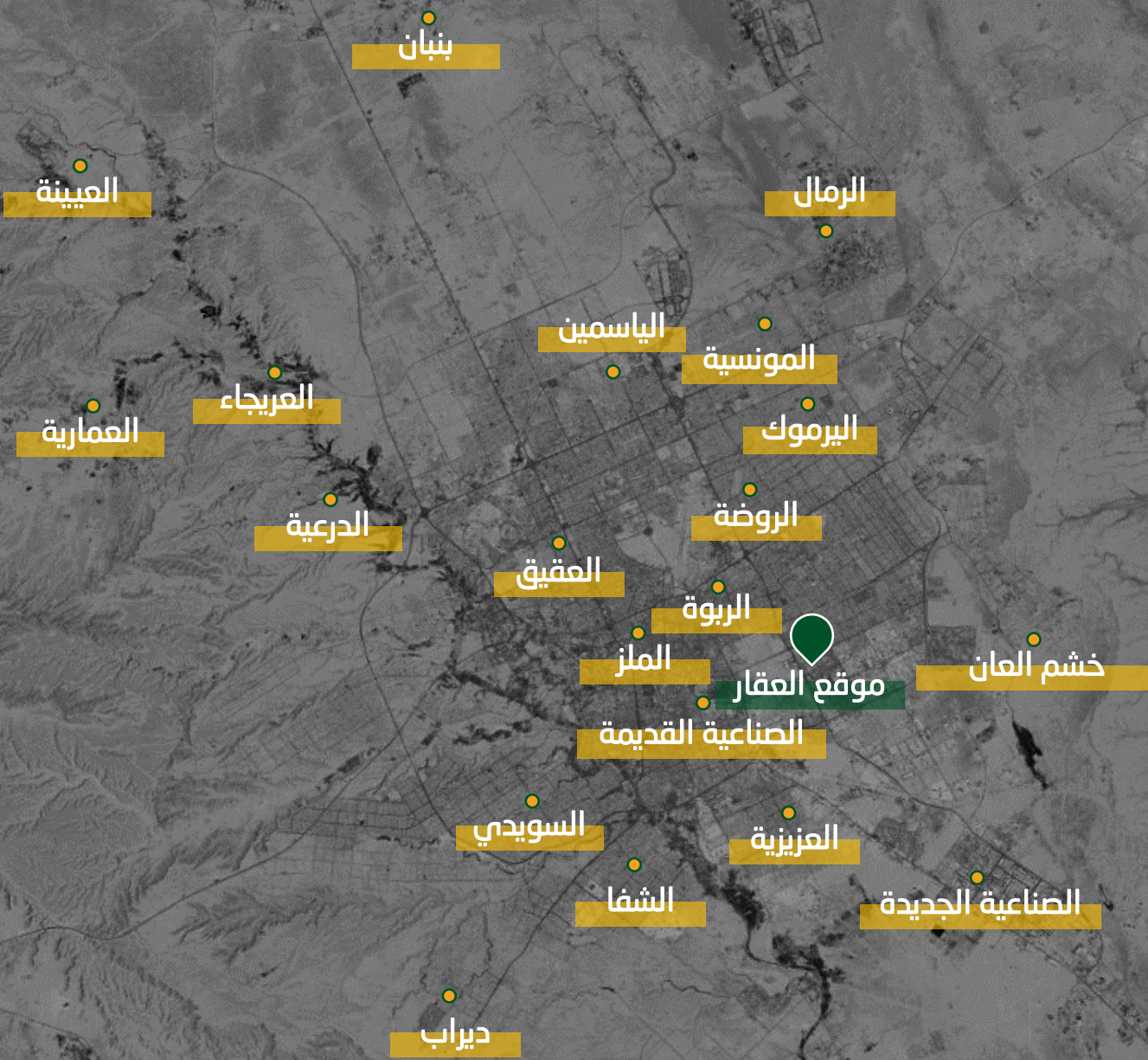
الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	سوق شرق
الموقع	حي الجزيرة بالرياض
نوع العقار	سوق معارض تجارية
عمر العقار	حوالي 11 سنة
مساحة الأرض (م2)	120,206
مساحة البناء	77,299.00
عدد الأدوار	أرضي
مكونات العقار	عبارة عن 184 محل وصالة عرض
قيمة عقود الإيجار	عقود سنوية يمتد بعضها إلى عام 2033
معدل الإشغال الحالي (%)	92%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	29,518,394
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	16%
تقدير مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	4,687,325
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	24,831,069

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعًا، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة إلى 1800 كيلو متر مربع، حتى بلغت 3.115 كم². في الوقت الحاضر، الرياض واجهة السعودية السياسية والاقتصادية، حيث تحتوي على مقرات المؤسسات السيادية في الدولة. يقسم التخطيط الحضري مدينة الرياض إدارياً إلى 16 بلدية، تضم أكثر من 167 حي سكني، تديرها أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض. وهي تملك مقومات سياحية وثقافية من المواقع التاريخية والمتاحف والمعالم الحضرية.



موقع العقار على مستوى حي الجزيرة

يقع حي الجزيرة تحديداً في شرق مدينة الرياض وتقدر مساحة الحي بقرابة 9.67 كيلومتر مربع، ويحده من الجهة الشرقية طريق هارون الرشيد وحي الفحاء وأيضاً حي السلي، ويحده من الجهة الجنوبية طريق ابن العميد وحي النور، ومن الجهة الغربية الطريق الدائري الشرقي وحي الفاروق، ومن الجهة الشمالية طريق الأمير سعد بن عبدالرحمن الأول وحي الروابي. يعد من أحد الأحياء المميزة والراقية والقديمة التي توجد في شرق مدينة الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية السلي، ويمتاز بكثرة الإقبال عليه للسكن به وشوارعه الواسعة

حي الجزيرة

موقع العقار

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



” يقع العقار في حي الجزيرة ويحده من الشمال ممر عرض 10 م ومن الجنوب شارع المدينة المنورة ومن الشرق شارع عرض 40 م ومن الغرب طريق الدائري الشرقي عرض 100 م “

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

وصف المشروع		
عبارة عن سوق تجاري يحتوي على صالات عرض ومحلات تجارية		
1-البيانات الأساسية عن المشروع		
المساحة حسب الحك	120,206	م2
نسبة تغطية الأرض	60%	%
إجمالي مسطحات البناء	72,124	م2
نسبة الاستغلال	95.0%	%
المساحة الصافية القابلة للتأجير	68,517	م2
إجمالي المساحة المتوفرة للمواقف	48,082	م2
متوسط مساحة الموقف	25	م2
عدد المواقف المتوفرة	1,923	موقف
2-تكاليف التطوير		
تكلفة متر البناء لصالات العرض	1,800	ريال
تكلفة بناء صالات العرض	123,331,325	ريال
نسبة مصاريف إضافية	2.5%	%
تكلفة المصاريف الإضافية	3,083,283	ريال
اجمالي تكاليف المشروع	126,414,608	ريال

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

3-تقدير إيرادات المشروع		
1-3 المعارض		
عدد الأدوار المخصصة للمعارض	1	دور
إجمالي مساحة البناء للمعارض	72,124	م2
نسبة المستغل للمعارض	95.0%	%
صافي مساحة المعارض	68,517	%
متوسط إيجار المتر المربع	850	م2
إجمالي إيرادات المعارض	58,239,792	ريال
نسبة الإشغال	70.0%	%
الدخل الفعال للمعارض	40,767,855	ريال
التشغيل والصيانة للمعارض	10.0%	ريال
تكاليف التشغيل والصيانة للمعارض	4,076,785	ريال
صافي الدخل للمعارض	36,691,069	ريال

4-تقدير قيمة الأرض		
معدل الرسملة	7.5%	%
إجمالي قيمة المشروع	489,214,257	ريال
إجمالي تكاليف التطوير	126,414,608	ريال
قيمة الأرض	362,799,648	ريال
مدة التطوير	2.0	سنة
معدل الخصم	7.0%	%
معامل الخصم	0.87	
القيمة الحالية للأرض	316,883,263.5	ريال
قيمة المتر المربع	2,636	ريال
قيمة المتر (تقريباً)	2,650	ريال

نتائج التقييم | طريقة الاحلال

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	77,299	مساحات بناء المعارض
ريال	1,300	تكلفة بناء المتر / المعارض (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
الرسوم المهنية	5.0%	%
شبكة المرافق	5.0%	%
تكاليف الإدارة	10.0%	%
ربح المقاول	15.0%	%
متوسط بناء المعارض (بعد إضافة التكاليف الأخرى)	1,755	ريال
إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك	135,659,745	ريال
العمر الافتراضي للمبنى	40.0	سنة
العمر الاقتصادي المتبقي	27.5	سنة
العمر الفعال	13.0	سنة
معدل الإهلاك الإجمالي	32.5%	%
متوسط بناء المعارض بعد الإهلاك	1,185	
صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك	91,570,328	ريال
مساحة الأرض	120,206	م2
قيمة متر الأرض	2,650	ريال
إجمالي قيمة الأرض	318,545,821	ريال
إجمالي قيمة العقار	410,116,148	ريال
قيمة العقار (تقريباً)	410,116,000	ريال

نتائج التقييم | الرسمة المباشرة

طريقة رسمة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
البند	القيمة
الدخل الفعال الحالي (ريال)	29,518,394
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %	16%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة حسب العميل (ريال)	4,687,325
صافي الدخل (ريال)	24,831,069
معدل الرسمة %	7.0%
قيمة العقار (ريال)	354,729,564
إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)	354,730,000

نتائج التقييم | التدفقات النقدية

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%4.0
معدل التضخم	%2.0
علاوة مخاطر السوق	%2.0
علاوة المخاطر الخاصة	%1.0
معدل الخصم	%9.0

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	%7.5
معدل النمو	%2.0

إيرادات المعارض	
إيرادات المعارض الحالية	29,518,394
صافي المساحة التأجيرية	68,427
مساحة المعارض المستأجرة (م2)	61,220
مساحة المعارض الشاغرة	7,207
معدل الإشغال الحالي	%92
إيجار متر المعارض	550
تقدير إيرادات الجزء الشاغر في حال تأجيره	3,963,773
إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل	33,482,167

31-Dec-33	31-Dec-32	31-Dec-31	31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
33,482,167	33,482,167	33,482,167	33,482,167	33,482,167	33,482,167	33,482,167	33,482,167	33,482,167	33,482,167	معدل الزيادة السنوية
%5.0	%0.0	%0.0	%5.0	%0.0	%0.0	%10.0	%10.0	%10.0	%0.0	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)
49,132,653	46,793,003	46,793,003	46,793,003	44,564,765	44,564,765	44,564,765	40,513,422	36,830,384	33,482,167	معدل الإشغال المتوقع (معارض)
%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%92	الدخل الفعال (معارض)
46,676,020	44,453,353	44,453,353	44,453,353	42,336,526	42,336,526	42,336,526	38,487,751	34,988,865	30,803,594	إجمالي الدخل الفعال
46,676,020	44,453,353	44,453,353	44,453,353	42,336,526	42,336,526	42,336,526	38,487,751	34,988,865	30,803,594	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
%12.0	%12.0	%12.0	%12.0	%12.0	%12.0	%12.0	%12.0	%12.0	%12.0	مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة
5,601,122	5,334,402	5,334,402	5,334,402	5,080,383	5,080,383	5,080,383	4,618,530	4,198,664	3,696,431	صافي الدخل التشغيلي
41,074,898	39,118,950	39,118,950	39,118,950	37,256,143	37,256,143	37,256,143	33,869,221	30,790,201	27,107,163	القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
598,519,941										صافي التدفقات النقدية السنوية
639,594,839	39,118,950	39,118,950	39,118,950	37,256,143	37,256,143	37,256,143	33,869,221	30,790,201	27,107,163	إجمالي قيمة العقار
									521,899,635	إجمالي القيمة تقريبا
									521,900,000	

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تـثـمـيـن ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (الرياض) في حي (الجزيرة) مساحتها الاجمالية (120,205.97) م² هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي للعقار (ريال)
24,831,069.47
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
521,900,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط خمسمائة وواحد وعشرون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح البنك السعودي الأول مقابل مبلغ 400,000,000 ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
- ❖ تم افتراض نمو معدلات الاشغال في السنوات القادمة وثباتها وذلك لتخصص السوق واكتسابه سمعه جيدة ونمو الطلب على الموقع، ولتحقيق هذه الافتراضات ينبغي زيادة الأنشطة التسويقية وإعادة النظر في متوسط المتر التأجيري.
- ❖ ارتفعت قيمة مصروفات التشغيل والصيانة بنسبة تزيد على 32% بين عامي 2023 و 2024 وقد أدى ذلك إلى انخفاض صافي الدخل التشغيلي للعقار بنسبة تزيد على 8% خلال نفس الفترة
- ❖ بعد تحليل بيانات التشغيل والصيانة الواردة من العميل تبين أنها تزيد عن مثيلاتها في العقارات المشابهة نظرات لارتفاع نسبة الإدارة وتحصيل الإيجارات والتي تمثل حوالي 30% من إجمالي مصروفات التشغيل والصيانة

المدير التنفيذي

عبدالله آل محفوظ

عضو اساسي (1210000273)

نشهين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة المشاريع

د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001216)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

رقم: 693563000194 التاريخ: 2024/09/16 1446/3/13		وثيقة تملك عقار		السجل العقاري Real Estate Market		وزارة العدل Ministry of Justice		وزارة الداخلية Ministry of Interior								
البيانات الأساسية																
رقم الوثيقة	693563000194	تاريخ الوثيقة	1446/3/13	القيود	مرهون	الحالة	فعال	رقم الوثيقة السابقة	1446/2/24							
نوع العملية	صفقة تمويل	رقم الوثيقة السابقة	760001438936	تاريخ الوثيقة السابقة	120,205.97	المساحة		نوع العملية								
القيود																
التيد	مرهون	الجهة المرهنة	البنك السعودي الأول	رقم المنشأة	7000018668	قيمة الرهن	رأس 400,000,000	تاريخ الاستحقاق								
الملاك																
رقم الهوية	7004304379	الاسم	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	نسبة التملك	100 %											
العقار																
رقم الهوية المقارنة	لا يوجد	نوع المقار	بلك	مساحة المقار (م²)	120,205.97	نوع الاستخدام	لا يوجد									
البلك	لا يوجد	المجاورة / الجزء	لا يوجد													
الموقع	لا يوجد	نموذج المقار	لا يوجد													
رقم القطعة	2	رقم المخطط	3203	الحي	الجزيرة	المدينة	الرياض									
الحد	الحد	الترع	وصف الحد	الطول م												
شمالاً	ممر	عرض 10 م	66.09	متر و تسعة سنتيمتر												
جنوباً	شارع	الحدبة المنزلة بطول منكسر	-	24.6+44.24+9.91+23.33+24.48+24.4+14.77+3 (اجمالي) 7.68+40.05243.46												
شرقاً	شارع	عرض 40 م	867.54	ثمانمائة و مئة و ستون متر و أربعة و خمسون سنتيمتر												
غرباً	طريق	الدائري الشرقي عرض 100 م بطول منكسر	-	اجمالي 10+19.37+42.67+50.01+10+722.02 (854.07)												
صدرت هذه الوثيقة من منصة الولاية الشفافة ويسكن المعلق من صفة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.																
الصفحة 1 من 1																

صورة رخصة البناء

[illegible]

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

تقرير تقييم عقاري

بلازا 1

رقم التقرير : 129031

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) المحترمين

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (مجمع سكني تجاري) بمدينة (الرياض) بحي (الربيع) مساحتها (9,579.00) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (لحق المنفعة) تساوي (14,299,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو اساسي (1210000273)



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
18-15	○ أساليب التقييم
19	معلومات ووصف العقار
20	○ وصف العقار
22-21	○ وصف العقار (تابع)
25-23	○ صورة كروكيه وحدودية
27-26	○ صور فوتوغرافية
28	نتيجة التقييم والتوصيات
34-29	○ نتائج التقييم
35	○ التوصيات وملاحظات عامة
36	الملاحق
37	○ صورة رخصة البناء

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
710114022401	رقم الصك	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم العميل
1433/4/19	تاريخ الصك	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	المستفيدون من التقييم
من 1303 إلى 1308	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت	الغرض من التقييم
2917	رقم المخطط	مجمع سكني تجاري	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية -الرياض -الربيع	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2م9,579.00	مساحة العقار
2025/01/19م	تاريخ المعاينة	حق منفعة	طبيعة الملكية
2024/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم المتبعة
2025/02/16م	تاريخ إصدار التقرير		
14,299,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول (ترخيص رقم 1210000272 بتاريخ 1437/04/18هـ) وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 16 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 35,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة ثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقیمة	
المدينة	الرياض
الحي	الربيع
المساحة	م ² (9,579.00)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
صاحب التقرير	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص 26 إلى ص 31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	○ تم استلام بيانات العقار من العميل ، ولم تقم تثمين بالعمل على التأكد من صحته
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال ، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

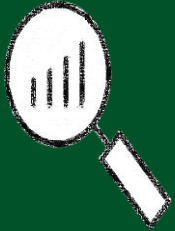
(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



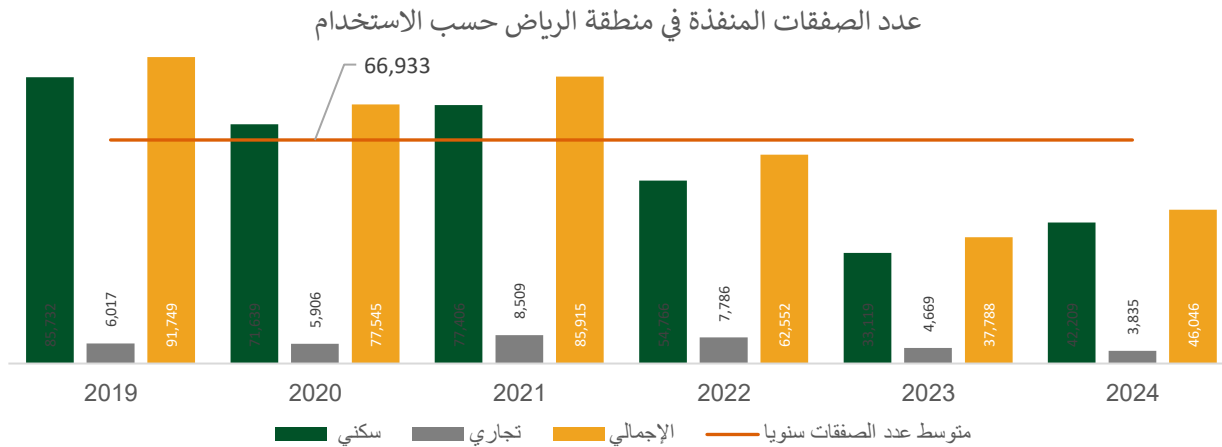
تحليل السوق

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي عدد صفقات الأراضي المنفذة في منطقة الرياض



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2019	85,732	6,017	91,749
2020	71,639	5,906	77,545
2021	77,406	8,509	85,915
2022	54,766	7,786	62,552
2023	33,119	4,669	37,788
2024	42,209	3,835	46,046

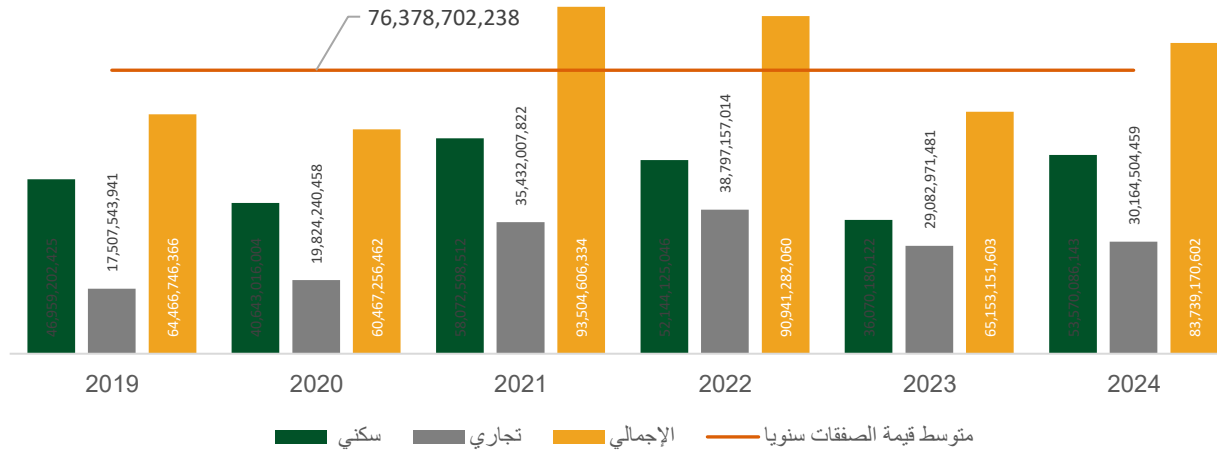
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي قيمة صفقات الأراضي المنفذة في منطقة الرياض

قيمة الصفقات المنفذة في منطقة الرياض حسب الاستخدام



السنة	سكني	تجاري	الاجمالي
2019	46,959,202,425	17,507,543,941	64,466,746,366
2020	40,643,016,004	19,824,240,458	60,467,256,462
2021	58,072,598,512	35,432,007,822	93,504,606,334
2022	52,144,125,046	38,797,157,014	90,941,282,060
2023	36,070,180,122	29,082,971,481	65,153,151,603
2024	53,570,086,143	30,164,504,459	83,739,170,602

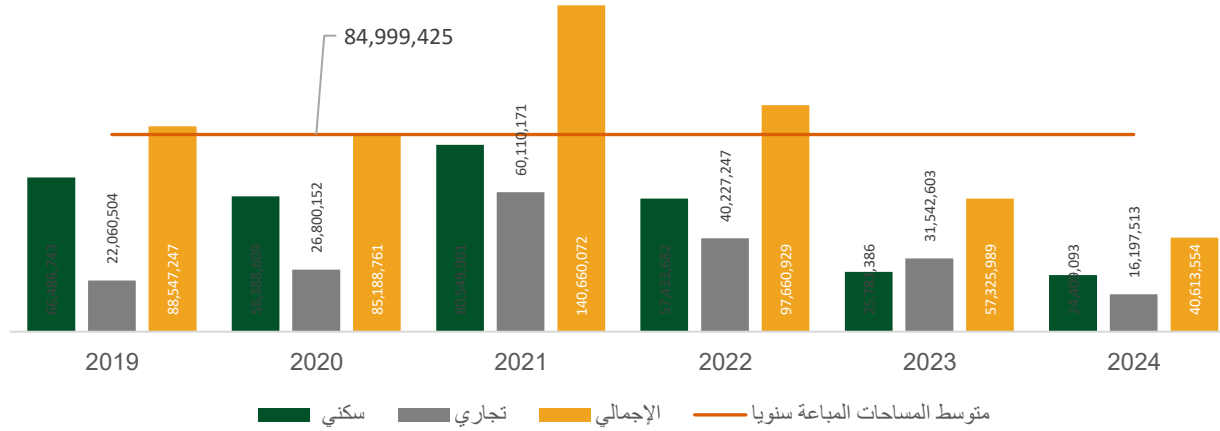
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي المساحات المباعة في منطقة الرياض

إجمالي المساحات المباعة في منطقة الرياض



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2019	66,486,743	22,060,504	88,547,247
2020	58,388,609	26,800,152	85,188,761
2021	80,549,901	60,110,171	140,660,072
2022	57,433,682	40,227,247	97,660,929
2023	25,783,386	31,542,603	57,325,989
2024	24,409,093	16,197,513	40,613,554

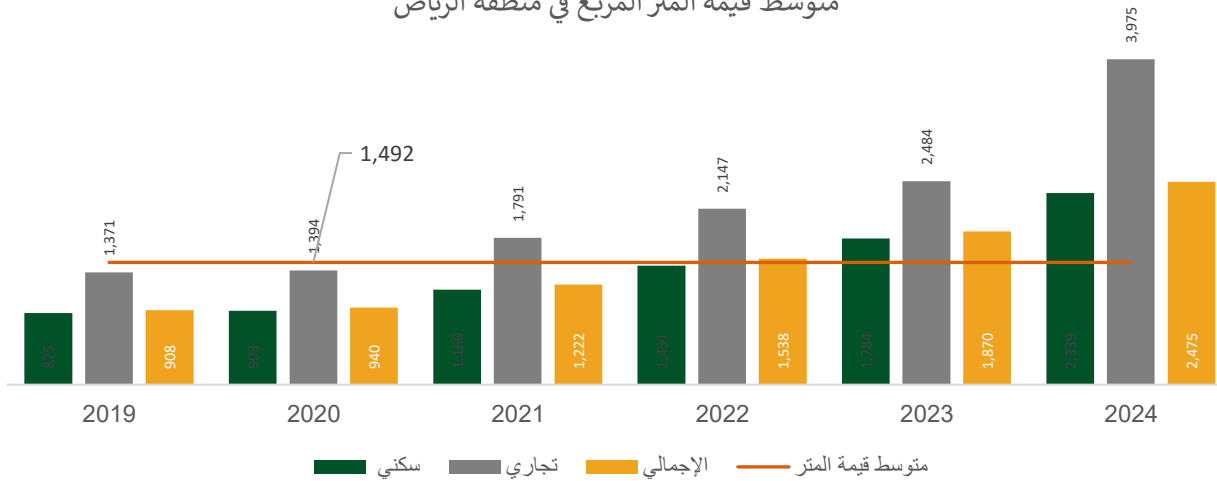
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ متوسط قيمة المتر المربع في منطقة الرياض

متوسط قيمة المتر المربع في منطقة الرياض



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2019	875	1,371	908
2020	903	1,394	940
2021	1,160	1,791	1,222
2022	1,451	2,147	1,538
2023	1,784	2,484	1,870
2024	2,339	3,975	2,475



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة اساليب اساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الاساليب الى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام اكثر من اسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل الى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للاصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالاصل و تتضمن الطرق التي تدرج ضمن اسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الاسلوب الى مبداء ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء او انشاء اصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل اخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم اقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الاصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
مستخدم	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستبعد	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستبعد	• طريقة رسملة الدخل	
مستخدم	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
مستبعد	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الاراضي
تعريف الأسلوب			
- تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 48 فقرة 30.1) - عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة. - وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة، والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.			
المنهجية			
تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار، وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة			
التطبيق			
- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة. - تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات. - إجراء تحليل مقارن مُنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم. - إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة. - تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم. - تم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم			

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل
تعريف الأسلوب			
- في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل - يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات لأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.			
المنهجية			
الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي: - اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم التدفقات النقدية، أو التدفقات (ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالية حقيقية أو اسمية، إلخ - تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت - إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة. - تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل - تحديد معدل الخصم المناسب - تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت			



الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	بلازا 1 الربيع
الموقع	حي الربيع/ مدينة الرياض
نوع العقار	تجاري وشقق سكنية
عمر العقار	حوالي 7 سنوات
مساحة الأرض (م2)	9,579.00
مساحة البناء	16,195.71
عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + ودور أول وملاحق علوية
مكونات العقار	يتكون من معارض تجارية وشقق سكنية
فترة حق المنفعة	تنتهي حق المنفعة في 17 يوليو 2026
مدة العقود	سنوية
معدل الإشغال الحالي (%)	حوالي 98%
إجمالي الدخل السنوي المتوقع بنهاية العام (ريال)	10,960,050
إيجار المنفعة السنوي (ريال)	2,158,904
مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)	1,938,539.56
صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)	6,862,607

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مجمع سكني تجاري بمدينة الرياض بحي الربيع مساحتها 9,579.00 م ²
---------	--

بيانات الملكية		وصف الموقع	
رقم الصك	710114022401	الدولة	المملكة العربية السعودية
تاريخ الصك	1433/4/19	المنطقة	الرياض
رقم القطعة	من 1303 إلى 1308	المدينة	الرياض
رقم المخطط	2917	الحي	الربيع
رقم البلك	-	الشارع	طريق الملك عبدالعزيز

طبيعة العقار	☒ مستوية ☐ منخفضة ☐ مرتفعة ☐ دفان ☐ صبة ☐ رملية ☐ صخرية
نظام الاستخدام	سكني - تجاري

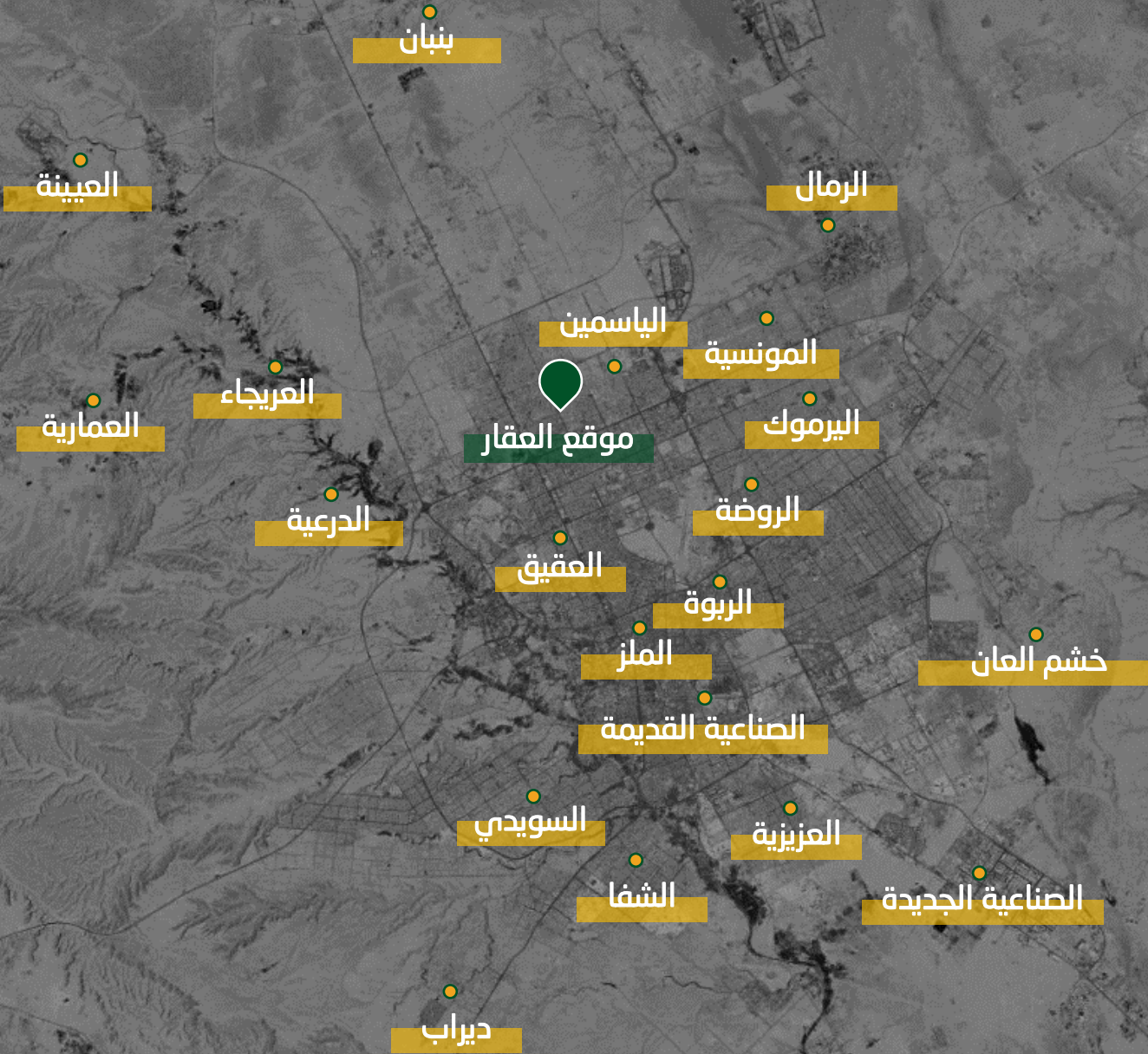
وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	74.00	بطول	شارع 20 م	شمالاً
م	116.85	بطول	شارع 20 م	شرقاً
م	80.00	بطول	ق 1309 و 1310	جنوباً
م	116.85	بطول	شارع 60 م	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعًا، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة إلى 1800 كيلو متر مربع، حتى بلغت 3.115 كم². في الوقت الحاضر، الرياض واجهة السعودية السياسية والاقتصادية، حيث تحتوي على مقرات المؤسسات السيادية في الدولة. يقسم التخطيط الحضري مدينة الرياض إدارياً إلى 16 بلدية، تضم أكثر من 167 حي سكني، تديرها أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض. وهي تملك مقومات سياحية وثقافية من المواقع التاريخية والمتاحف والمعالم الحضرية.



موقع العقار على مستوى حي الربيع

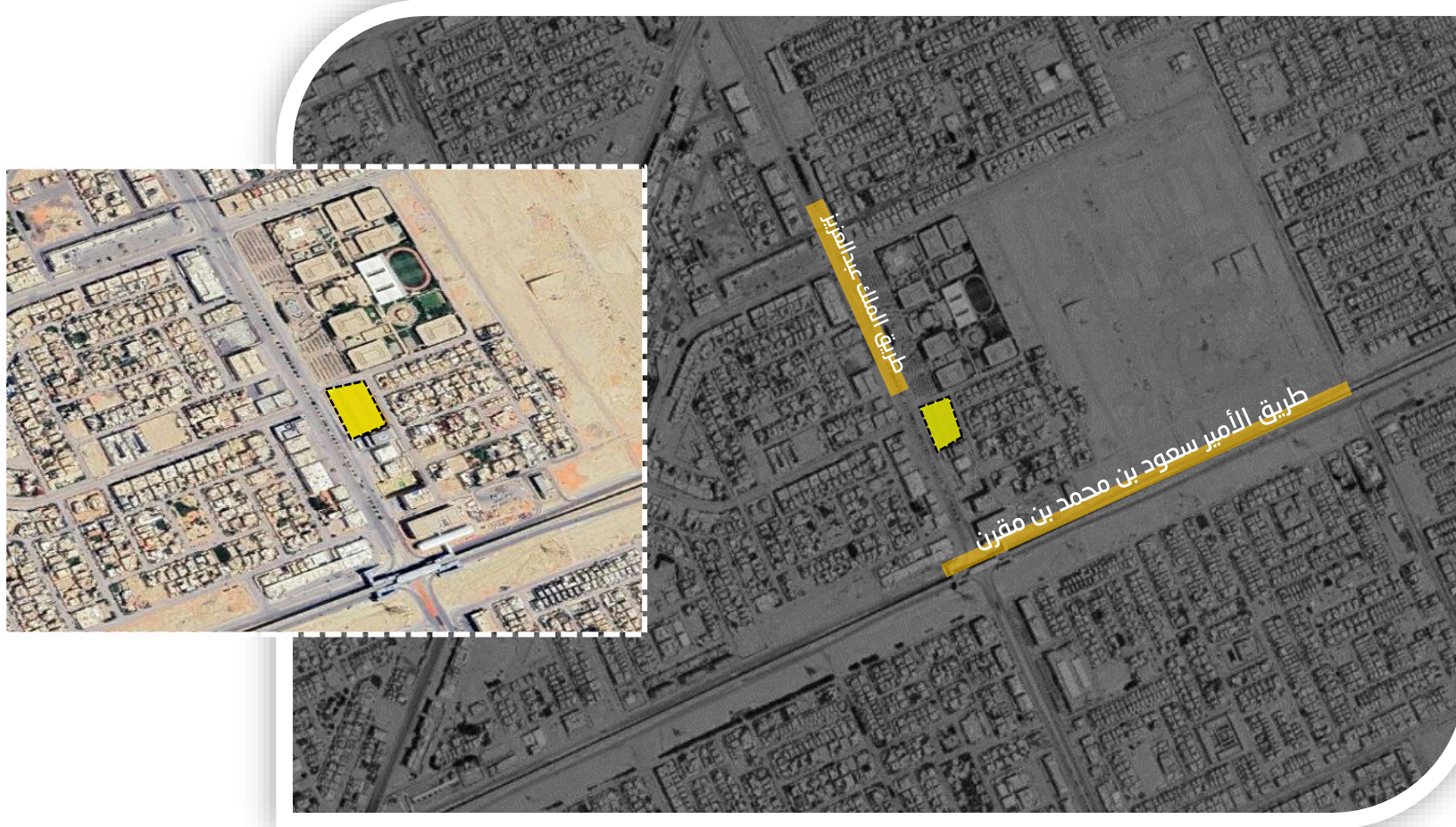
يقع حي الربيع في شمال مدينة الرياض بمخرج 5 وتقدر مساحة الحي قرابة 5.52 كيلومتر مربع، يحد الحي من الشرق طريق أبي بكر الصديق، ومن الجنوب طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز، ومن الغرب والشمال طريق الثمامة. يعتبر حي الربيع واحد من أشهر وأفضل الأحياء الموجودة في شمال مدينة الرياض، كما يعد من الأحياء التابعة لبلدية الشمال، يتميز الحي بالحيوية ويتوفر جميع الخدمات والمرافق المهمة مثل: المدارس والجوامع والأسواق وأماكن الترفيه والخدمات الطبية.

حي الربيع

موقع العقار



صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في حي الربيع ويحده من الشمال شارع عرض 20 م ومن الشرق شارع عرض 20 م ومن الجنوب ق 1309 و 1310 ومن الغرب شارع 60 م

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | خريطة المقارنات شقق

مقارنة 3

مقارنة 2

مقارنة 1

موقع العقار

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	الاجار السنوي
1	معروض	145 م	100,000
2	معروض	120 م	120,000
3	معروض	120 م	120,000

نتائج التقييم | خريطة المقارنات معارض

مقارنة 2

مقارنة 1

مقارنة 3

موقع المقار

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	610 م	1,150
2	معروض	400 م	1,000
3	معروض	261 م	1,100

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (معارض)

❖ "بعد المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لمعرفة قيمة تأجير المعارض وصالات العرض المشابهة للموجودة في العقار موضع التقييم , تبين أن متوسط القيمة التأجيرية للمتر في المنطقة تتراوح بين 1000 ريال إلى 1800 ريال حسب موقع العقار وعمره ومستوى التشطيب وعوامل أخرى, وبذلك يكون متوسط قيمة المتر التأجيرى للمعارض بالعقار مناسب مقارنة للمعدلات السائدة في السوق"

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	%0 - +	مقارنة 2	%0 - +	مقارنة 3	%0 - +
قيمة المتر التأجيرى		1,150		1,000		1,100	
موقع العقار		طريق الملك عبد العزيز	%0.00	طريق أنس بن مالك	%0.00	طريق الثمامه	%0.00
المساحة المفترضة (م2)	300	610	%15.00	400	%0.00	261	%0.00
عمر العقار	جديد	جديد	%0.00	جديد	%0.00	جديد	%0.00
مستوى التشطيب	متميز	بدون	%20.00	بدون	%20.00	بدون	%20.00
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00
توافر المواقف	متوافر	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
خدمات مساندة			%0.00		%0.00		%0.00
صافي التقييم			%35.00		%20.00		%20.00
صافي سعر السوق بعد التسوية			1,553		1,200		1,320
متوسط قيمة المتر التأجيرى السوقى	1,358						
متوسط قيمة المتر التأجيرى للمعارض بالعقار	1,138						

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (شقق)

❖ "بعد المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لمعرفة قيمة تأجير الشقق السكنية \ المشابهة للموجودة في العقار موضع التقييم , تبين أن متوسط تأجير الشقة في المنطقة تتراوح بين 85 ألف ريال إلى 120 ألف ريال حسب موقع العقار وعمره ومستوى التشطيب وعوامل أخرى, وبذلك يكون متوسط قيمة تأجير الشقة بالعقار مناسب مقارنة للمعدلات السائدة في السوق"

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	%0 - +	مقارنة 2	%0 - +	مقارنة 3	%0 - +
القيمة التأجيرية		100,000		120,000		120,000	
موقع العقار			%0.00	متشابه	%0.00	متشابه	%0.00
المساحة المفترضة (م2)	120	145	%0.00	120	%0.00	120	%0.00
عمر العقار	جديد	جديد	%0.00	جديد	%0.00	جديد	%0.00
مستوى التشطيب	متميز	متميز	%0.00	متميز	%0.00	متميز	%0.00
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00
توافر المواقف	متوافر	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
خدمات مساندة			%0.00		%0.00		%0.00
صافي التقييم			%0.00		%0.00		%0.00
صافي سعر السوق بعد التسوية			100,000		120,000		120,000
متوسط إيجار الشقة السوقي	113,333						
متوسط إيجار الشقة بالعقار	118,435						

نتائج التقييم | التدفقات النقدية

إيرادات المعارض	
6,156	إجمالي مساحة المعارض
5,145	إجمالي المساحة المؤجرة
1,011	المساحة الشاغرة في المعارض
5,853,232	إجمالي الإيجار الحالي
1,138	متوسط إيجار المتر المربع
1,149,736	إيجار الجزء الشاغر حال تشغيله
7,002,968	إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل

لحساب معدل الخصم	
3.0%	معدل عائد السندات الحكومية
2.5%	معدل التضخم
2.0%	علاوة مخاطر السوق
1.0%	علاوة المخاطر الخاصة
8.5%	معدل الخصم

إيرادات الشقق	
5,448,000	إيرادات الشقق الحالية
46	عدد الشقق المؤجرة
118,435	متوسط إيجار الشقة
6	عدد الشقق الشاغرة
710,609	إيجار الجزء الشاغر حال تشغيله
6,158,609	إجمالي إيرادات الشقق في حالة التشغيل الكامل

التدفقات النقدية		
15-Jul-26	31-Dec-25	
3,741,312	7,002,968	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
3,290,216	6,158,609	إجمالي دخل الشقق في حالة التشغيل الكامل
0.0%	0.0%	معدل الزيادة السنوية
3,779,684	7,002,968	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)
3,323,961	6,158,609	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (شقق)
97.0%	97.0%	معدل الإشغال المتوقع (معارض)
97.0%	97.0%	معدل الإشغال المتوقع (شقق)
3,666,294	6,792,879	الدخل الفعال (معارض)
3,224,243	5,973,850	الدخل الفعال (شقق)
6,890,536	12,766,730	إجمالي الدخل الفعال
15%	15%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة الحالية
1,033,580	1,915,009	مصروفات التشغيل والصيانة
0	2,158,904	إيجار الأرض حسب بيانات العقد
1,033,580	4,073,914	إجمالي المصروفات
5,856,956	8,692,816	صافي التدفقات النقدية
	14,298,733	إجمالي صافي القيمة الحالية
	14,299,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تـثـمـيـن ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (الرياض) في حي (الربيع) مساحتها الاجمالية (9,579.00) م² هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي للعقار (ريال)
6,862,607
إجمالي حق الانتفاع حتى 15 يوليو 2026 (ريال)
14,299,000
إجمالي حق المنفعة (كتابة)
فقط أربعة عشر مليوناً ومائتان وتسعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ أرقام قطع العقار الواردة في رخصة البناء من 1303 - 1308، ولكن حسب المستكشف الجغرافي فإن القطع هي 1301-1308

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ

عضو أساسي (1210000273)

نُتَهِين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة المشاريع

د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001216)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة رخصة البناء

[illegible]

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

تقرير تقييم عقاري

ضيافة حي النخيل

رقم التقرير : 129032

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) المحترمين

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (مبنى تجاري) بمدينة (الرياض) بحي (النخيل) مساحتها (9,091.00) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (لحق المنفعة) تساوي (101,491,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو اساسي (1210000273)



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
18-15	○ أساليب التقييم
19	معلومات ووصف العقار
20	○ وصف العقار
22-21	○ وصف العقار (تابع)
25-23	○ صورة كروكيه وحدودية
27-26	○ صور فوتوغرافية
28	نتيجة التقييم والتوصيات
34-29	○ نتائج التقييم
35	○ التوصيات وملاحظات عامة
36	الملحق
37	○ صورة رخصة البناء

الملخص التنفيذي

البند	البيان	البند	البيان
اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	رقم الصك	410104003546
المستفيدون من التقييم	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	تاريخ الصك	1428/6/10
الغرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت	رقم القطعة	1617 و 1618 و 1619 و 1620 و 1624 و 1625 و 1626 و 1627
نوع العقار	مبنى تجاري	رقم المخطط	2837
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية -الرياض -النخيل	أساس القيمة	القيمة السوقية
مساحة العقار	9,091.00م2	معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية 2022
طبيعة الملكية	حق انتفاع	تاريخ المعاينة	2025/01/19م
أسلوب التقييم المتبعة	أسلوب الدخل (التدفقات النقدية) أسلوب السوق (طريقة المقارنات)	تاريخ التقييم	2024/12/31م
		تاريخ إصدار التقرير	2025/02/16م
القيمة السوقية للعقار (ريال)		101,491,000	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول (ترخيص رقم 1210000272 بتاريخ 1437/04/18هـ) وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 16 سنة ، وقمنا بتقديم أكثر من 35,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة ثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقيّمة	
المدينة	الرياض
الحي	النخيل
المساحة	م ² (9,091.00)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
صاحب التقرير	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص26 إلى ص31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	○ تم استلام بيانات العقار والمساحة من العميل ، ولم تقم تثمين بالعمل على التأكد من صحتها.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال ، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

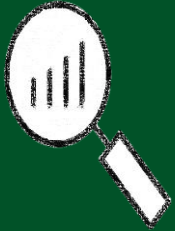
(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



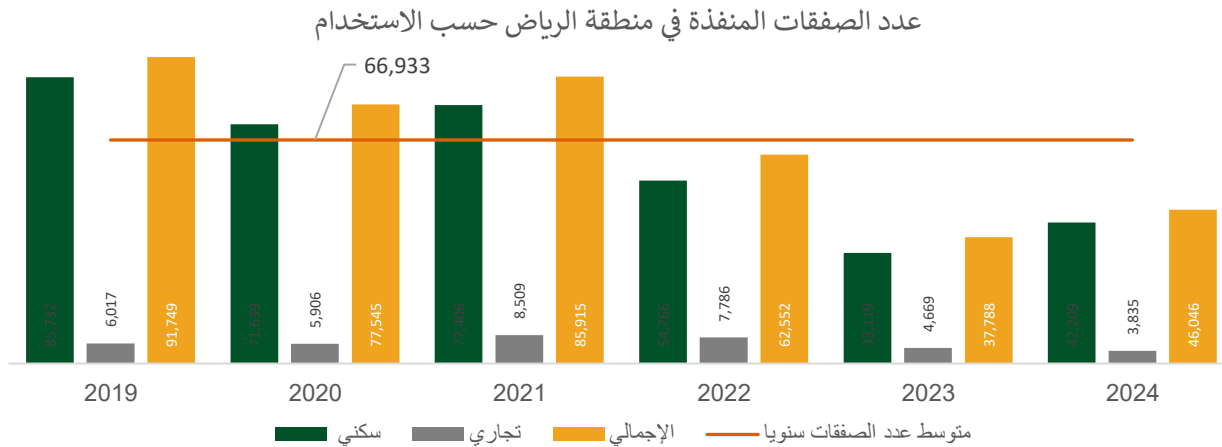
تحليل السوق

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي عدد صفقات الأراضي المنفذة في منطقة الرياض



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2019	85,732	6,017	91,749
2020	71,639	5,906	77,545
2021	77,406	8,509	85,915
2022	54,766	7,786	62,552
2023	33,119	4,669	37,788
2024	42,209	3,835	46,046

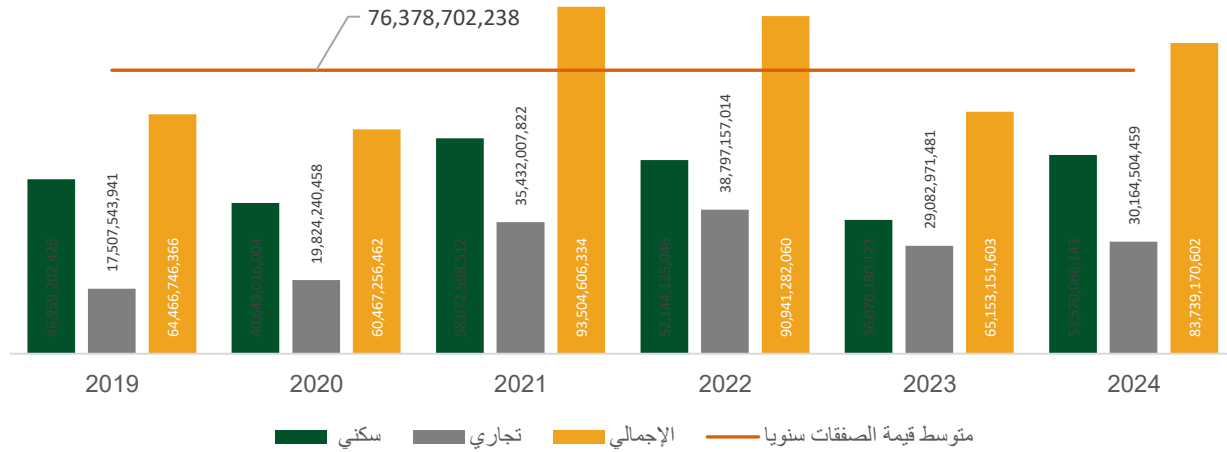
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي قيمة صفقات الأراضي المنفذة في منطقة الرياض

قيمة الصفقات المنفذة في منطقة الرياض حسب الاستخدام



السنة	سكني	تجاري	الاجمالي
2019	46,959,202,425	17,507,543,941	64,466,746,366
2020	40,643,016,004	19,824,240,458	60,467,256,462
2021	58,072,598,512	35,432,007,822	93,504,606,334
2022	52,144,125,046	38,797,157,014	90,941,282,060
2023	36,070,180,122	29,082,971,481	65,153,151,603
2024	53,570,086,143	30,164,504,459	83,739,170,602

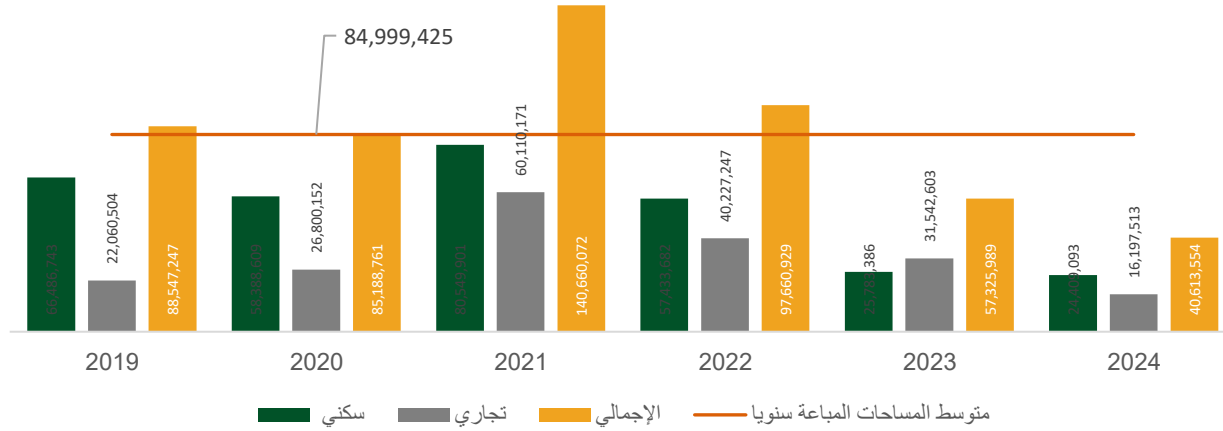
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي المساحات المباعة في منطقة الرياض

إجمالي المساحات المباعة في منطقة الرياض



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2019	66,486,743	22,060,504	88,547,247
2020	58,388,609	26,800,152	85,188,761
2021	80,549,901	60,110,171	140,660,072
2022	57,433,682	40,227,247	97,660,929
2023	25,783,386	31,542,603	57,325,989
2024	24,409,093	16,197,513	40,613,554

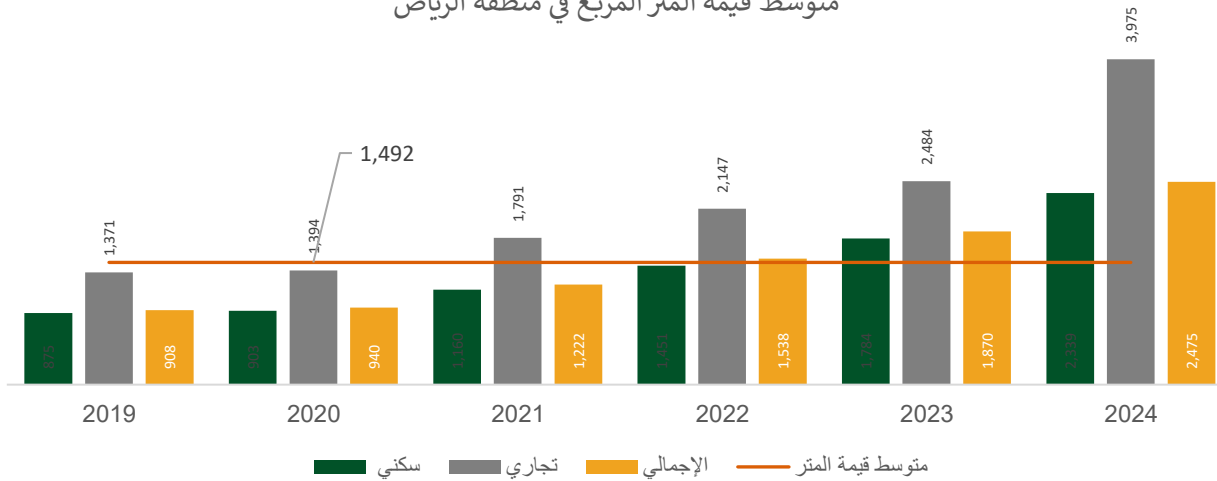
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ متوسط قيمة المتر المربع في منطقة الرياض

متوسط قيمة المتر المربع في منطقة الرياض



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2019	875	1,371	908
2020	903	1,394	940
2021	1,160	1,791	1,222
2022	1,451	2,147	1,538
2023	1,784	2,484	1,870
2024	2,339	3,975	2,475



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة اساليب اساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الاساليب الى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام اكثر من اسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل الى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للاصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالاصل و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الاسلوب الى مبداء ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء او انشاء اصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل اخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم اقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الاصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
مستخدم	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستبعد	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستبعد	• طريقة رسملة الدخل	
مستخدم	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
مستبعد	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الاراضي
تعريف الأسلوب			
- تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 48 فقرة 30.1) - عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة. - وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة، والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.			
المنهجية			
تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار، وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة			
التطبيق			
- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة. - تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات. - إجراء تحليل مقارن مُنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم. - إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة. - تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم. - تمم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم			

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل
تعريف الأسلوب			
- في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل - يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات لأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.			
المنهجية			
الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي: - اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم التدفقات النقدية، أو التدفقات (ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالية حقيقية أو اسمية، إلخ - تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت - إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة. - تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل - تحديد معدل الخصم المناسب - تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت			



الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مبنى تجاري بمدينة الرياض بحي النخيل مساحتها 9,091.00 م ²
---------	---

بيانات الملكية		وصف الموقع	
رقم الصك	410104003546	الدولة	المملكة العربية السعودية
تاريخ الصك	1428/6/10	المنطقة	الرياض
رقم القطعة	1617 و 1618 و 1619 و 1620 و 1624 و 1625 و 1626 و 1627	المدينة	الرياض
رقم المخطط	2837	الحي	النخيل
رقم البلك	-	الشارع	طريق الدائري الشمالي

طبيعة العقار	☒ مستوية ☐ منخفضة ☐ مرتفعة ☐ دفان ☐ صبة ☐ رملية ☐ صخرية
نظام الاستخدام	تجاري - مكتبي

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	130.00	بطول	الدائري الشمالي 100 م	شمالاً
م	70.00	بطول	شارع عرض 15 م	شرقاً
م	130.00	بطول	شارع عرض 15 م	جنوباً
م	70.00	بطول	القطعة رقم 1621 و 1628	غرباً

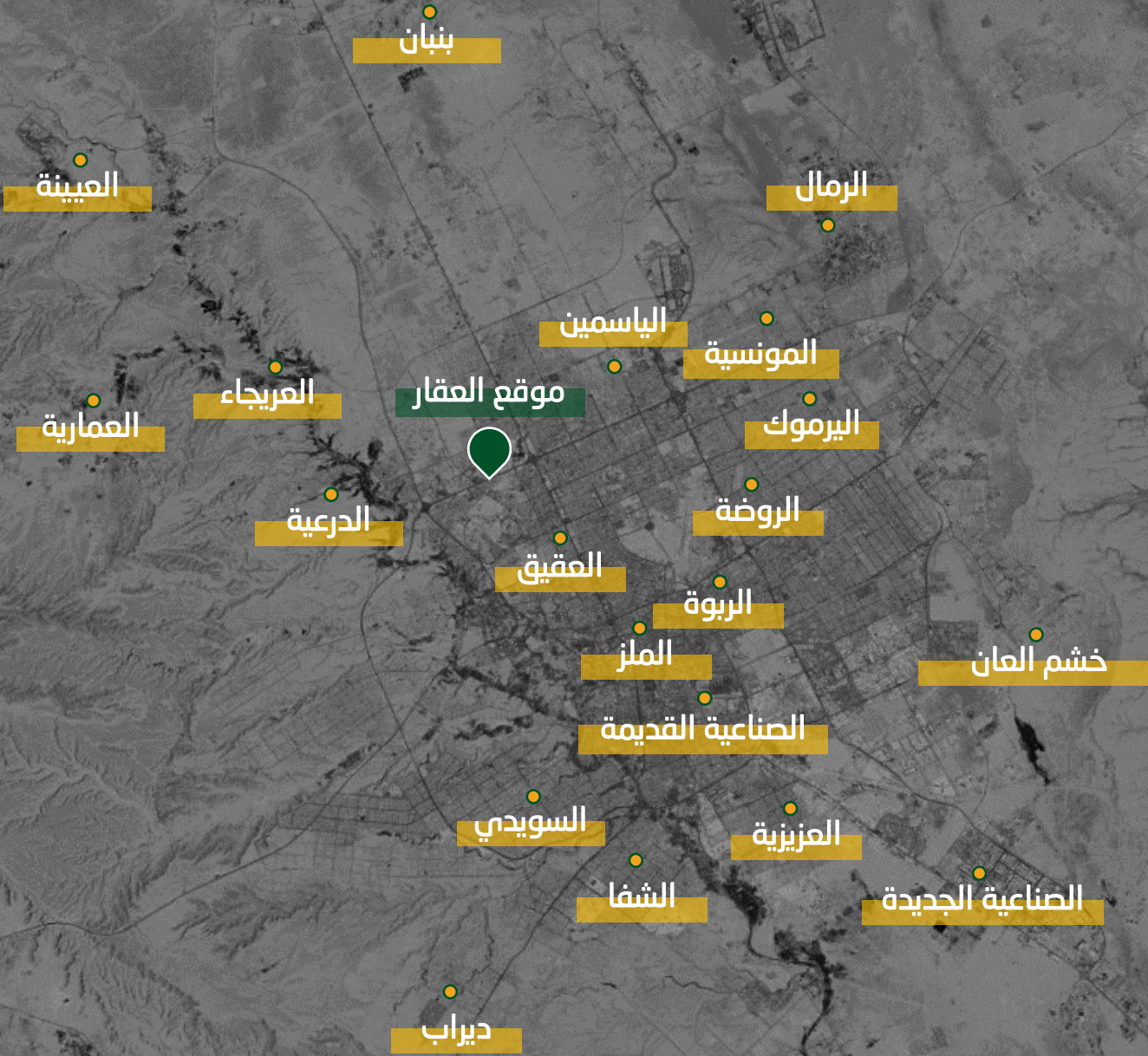
الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	ضيافة حي النخيل
الموقع	حي النخيل / مدينة الرياض
نوع العقار	تجاري ومكثبي
عمر العقار	حوالي 7 سنوات
مساحة الأرض (م2)	9091
مساحة البناء	16673.5
عدد الأدوار	قبو + ميزاني + دور أرضي + ودور أول وملاحق علوية
مكونات العقار	يتكون من معارض تجارية ومكاتب
فترة حق المنفعة	تنتهي حق المنفعة في آخر 2040
مدة العقود	سنوية
معدل الإشغال الحالي (%)	100%
إجمالي الدخل السنوي الحالي (ريال)	14,547,395
إيجار المنفعة السنوي (ريال)	5,500,000
مصرفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)	1,944,502
صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)	7,102,893

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعًا، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة إلى 1800 كيلو متر مربع، حتى بلغت 3.115 كم². في الوقت الحاضر، الرياض واجهة السعودية السياسية والاقتصادية، حيث تحتوي على مقرات المؤسسات السيادية في الدولة. يقسم التخطيط الحضري مدينة الرياض إدارياً إلى 16 بلدية، تضم أكثر من 167 حي سكني، تديرها أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض. وهي تملك مقومات سياحية وثقافية من المواقع التاريخية والمتاحف والمعالم الحضرية.



موقع العقار على مستوى حي النخيل

يقع حي النخيل في شمال مدينة الرياض تحديداً مخرج 2، تقدر مساحة الحي بـ 9.51 كيلومتر مربع، حيث يحد الحي من جهة الشرق طريق الملك فهد وحي المروج، ومن جهة الجنوب طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز وحي المحمدية وجامعة الملك سعود، ومن جهة الغرب طريق الملك خالد وحي الخزامى، ومن جهة الشمال طريق الدائري الشمالي وحي حطين. يعتبر حي النخيل من الأحياء السكنية الراقية والهادئة في شمال مدينة الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية المعذر، يتميز الحي بقربه من جامعة الملك سعود ومركز الملك عبدالله المالي، كما يمتاز بتوفر جميع الخدمات المطلوبة

حي النخيل

موقع العقار

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في حي النخيل ويحده من الشمال الدائري الشمالي 100 م ومن الشرق شارع عرض 15 م ومن الجنوب شارع عرض 15 م ومن الغرب القطعة رقم 1621 و 1628

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | خريطة المقارنات للمعارض التجارية

مقارنة 2

مقارنة 1

موقع العقار

مقارنة 3

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	1981 م	2,000
2	معروض	365 م	1250
3	معروض	120م	2,166

نتائج التقييم | خريطة المقارنات للمكاتب

مقارنة 3

موقع العقار

مقارنة 2

مقارنة 1

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	100 م	1500
2	معروض	100 م	1500
3	معروض	200 م	1900

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (معارض)

❖ "بعد المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لمعرفة قيمة تأجير المعارض وصالات العرض المشابهة للموجودة في العقار موضع التقييم , تبين أن متوسط القيمة التأجيرية للمتر في المنطقة تتراوح بين 1800 ريال إلى 2000 ريال حسب موقع العقار وعمره ومستوى التشطيب وعوامل أخرى, وبذلك يكون متوسط قيمة المتر التأجيري للمعارض بالعقار أقل من المعدلات السائدة في السوق وهناك فرصة لزيادته مستقبلا"

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	%0 - +	مقارنة 2	%0 - +	مقارنة 3	%0 - +
قيمة المتر التأجيري		2,000		1,250		2,166	
موقع العقار			%10.00-		%10.00		%20.00-
المساحة المفترضة (م2)	500	1,981	%10.00	365	%0.00	120	%10.00-
عمر العقار	جديد	جديد	%0.00	جديد	%0.00	جديد	%0.00
مستوى التشطيب	متميز	متميز	%0.00	متميز	%0.00	متميز	%0.00
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00
توافر المواقف	متوافر	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
خدمات مساندة			%0.00		%0.00		%0.00
صافي التقييم			%0.00		%10.00		%30.00-
صافي سعر السوق بعد التسوية			2,000		1,375		1,516
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي	1,630						
متوسط قيمة المتر التأجيري للمعارض بالعقار	1,500						

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (مكاتب)

❖ "بعد المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لمعرفة قيمة تأجير المكاتب المشابهة للموجودة في العقار موضع التقييم , تبين أن متوسط القيمة التأجيرية للمتر في المنطقة تتراوح بين 1500 ريال إلى 2000 ريال حسب موقع العقار وعمره ومستوى التشطيب وعوامل أخرى, وهذا المعدل يقل كثيرا عن متوسط القيمة التأجيرية حسب بيانات العميل, حيث أن هناك مستأجرين يستأجرون بمتوسط سعر يزيد على 7 آلاف ريال , وينتهي عقد الأول 2027 والثاني 2030, وبدون هذين المستأجرين فإن متوسط قيمة المتر التأجيري يصل إلى 1600 تقريبا وهو متوسط قريب من المعدلات السائدة في السوق"

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	%0 - +	مقارنة 2	%0 - +	مقارنة 3	%0 - +
قيمة المتر التأجيري		1,500	%0.00	1,500	%0.00	1,900	%0.00
موقع العقار		100	%0.00	100	%0.00	200	%0.00
المساحة المفترضة (م2)	200	جديد	%0.00	جديد	%0.00	جديد	%0.00
عمر العقار	جديد	متميز	%0.00	متميز	%0.00	متميز	%0.00
مستوى التشطيب	متميز	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00
وجود إدارة للعقار	يوجد	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
توافر المواقف	متوافر	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
الحراسة والأمن	متوافر		%0.00		%0.00		%0.00
خدمات مساندة			%0.00		%0.00		%0.00
صافي التقييم			%0.00		%0.00		%0.00
صافي سعر السوق بعد التسوية			1,500		1,500		1,900
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي	1,633						
متوسط قيمة المتر التأجيري للمكاتب بالعقار	1,230						

نتائج التقييم | التدفقات النقدية

إيرادات المكاتب حسب الوضع الحالي	
4,267,350	إيرادات المكاتب الحالية
3,161	المساحة المستأجرة
1,350	متوسط إيجار المتر المربع المتوقع
4,267,350	إجمالي إيرادات المكاتب في حالة التشغيل الكامل

لحساب معدل الخصم	
4.0%	العائد السندات الحكومية
2.5%	معدل التضخم
1.0%	علاوة مخاطر السوق
1.0%	علاوة المخاطر الخاصة
8.5%	معدل الخصم

إيرادات المعارض حسب الوضع الحالي	
9,277	إجمالي مساحة المعارض
8,760	إجمالي المساحة المؤجرة
517	المساحة الشاغرة في المعارض
11,019,225	إجمالي الإيجار الحالي
1,500	متوسط إيجار المتر المربع
776,070	إيجار الجزء الشاغر حال تشغيله
11,795,295	إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل

التدفقات النقدية																
31-Mar-40	31-Dec-39	31-Dec-38	31-Dec-37	31-Dec-36	31-Dec-35	31-Dec-34	31-Dec-33	31-Dec-32	31-Dec-31	31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	
2,908,429	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	11,795,295	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
1,052,223	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	4,267,350	إجمالي دخل المكاتب في حالة التشغيل الكامل
0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	معدل الزيادة السنوية
4,267,909	17,308,740	17,308,740	16,484,515	16,484,515	16,484,515	15,699,538	15,699,538	15,699,538	14,272,307	14,272,307	14,272,307	12,974,825	12,974,825	12,974,825	11,795,295	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)
1,544,061	6,262,027	6,262,027	5,963,835	5,963,835	5,963,835	5,679,843	5,679,843	5,679,843	5,163,494	5,163,494	5,163,494	4,694,085	4,694,085	4,694,085	4,267,350	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (مكاتب)
95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	100.0%	معدل الإشغال المتوقع (معارض)
95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	معدل الإشغال المتوقع (مكاتب)
4,054,513	16,443,303	16,443,303	15,660,289	15,660,289	15,660,289	14,914,561	14,914,561	14,914,561	13,558,692	13,558,692	13,558,692	12,326,083	12,326,083	12,326,083	11,795,295	الدخل الفعال (معارض)
1,466,858	5,948,925	5,948,925	5,665,643	5,665,643	5,665,643	5,395,851	5,395,851	5,395,851	4,905,319	4,905,319	4,905,319	4,459,381	4,459,381	4,459,381	4,053,983	الدخل الفعال (مكاتب)
5,521,371	22,392,229	22,392,229	21,325,932	21,325,932	21,325,932	20,310,411	20,310,411	20,310,411	18,464,010	18,464,010	18,464,010	16,785,464	16,785,464	16,785,464	15,849,278	إجمالي الدخل الفعال
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
552,137	2,239,223	2,239,223	2,132,593	2,132,593	2,132,593	2,031,041	2,031,041	2,031,041	1,846,401	1,846,401	1,846,401	1,678,546	1,678,546	1,678,546	1,584,928	مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة
1,726,027	7,000,000	7,000,000	7,000,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	إيجار المنفعة حسب بيانات العميل
2,278,165	9,239,223	9,239,223	9,132,593	7,632,593	7,632,593	7,531,041	7,531,041	7,531,041	7,346,401	7,346,401	7,346,401	7,178,546	7,178,546	7,178,546	7,084,928	إجمالي المصروفات
3,243,207	13,153,006	13,153,006	12,193,339	13,693,339	13,693,339	12,779,370	12,779,370	12,779,370	11,117,609	11,117,609	11,117,609	9,606,918	9,606,918	9,606,918	8,764,350	صافي التدفقات النقدية
															101,490,826	إجمالي صافي القيمة الحالية
															101,491,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تـثـمـيـن ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (الرياض) في حي (النخيل) مساحتها الاجمالية (9,091.00) م² هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي (ريال)
7,102,893.37
إجمالي حق المنفعة حتى نهاية عام 2040 (ريال)
101,491,000
إجمالي حق المنفعة (كتابة)
فقط مائة و مليوناً وأربعمئة وواحد وتسعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ أرقام قطع العقار الواردة في رخصة البناء من 1621 و 1628 ولكن حسب المستكشف الجغرافي فإن القطع هي 1617 و 1618 و 1619 و 1620 و 1624 و 1625 و 1626 و 1627
- ❖ رقم المخطط الوارد في رخصة البناء هو 2837 في حين يوضح المستكشف الجغرافي أن رقم المخطط 2837/أ

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ

عضو أساسي (1210000273)

نُتْهِين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة المشاريع

د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001216)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة رخصة البناء

[illegible]

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

تقرير تقييم عقاري

مبنى الاندلس

رقم التقرير : 129033

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

المحترمين

السادة / شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (مبنى تجاري) بمدينة (جدة) بحي (الحمراء) مساحتها (2,500) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (للمبنى التجاري) تساوي (38,086,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو اساسي (1210000273)



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
18-15	○ أساليب التقييم
19	معلومات ووصف العقار
20	○ وصف العقار
22-21	○ وصف العقار (تابع)
25-23	○ صورة كروكيه وحدودية
26	○ صور فوتوغرافية
27	نتيجة التقييم والتوصيات
33-28	○ نتائج التقييم
34	○ التوصيات وملاحظات عامة
35	الملاحق
36	○ صورة المك

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
393563000196	رقم الصك	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم العميل
1446/3/13	تاريخ الصك	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	المستفيدون من التقييم
4	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت	الغرض من التقييم
-	رقم المخطط	مبنى تجاري	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية -جدة -الحمراء	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2,500م2	مساحة العقار
2025/01/19م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم المتبعة
2025/02/16م	تاريخ إصدار التقرير		
38,086,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول (ترخيص رقم 1210000272 بتاريخ 1437/04/18هـ) وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 16 سنة ، وقمنا بتقديم أكثر من 35,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة ثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقیمة	
المدينة	جدة
الحي	الحمراء
المساحة	2,500 م ²

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
صاحب التقرير	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص26 إلى ص31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	- تم استلام صور للصك من العميل ، ولم تقم تـمـيـن بالعمل على التأكد من صحته . - العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح البنك السعودي الأول مقابل مبلغ 400,000,000 ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تـمـيـن والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون أي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال ، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 2,500 م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مبنى تجاري) بمدينة (جدة).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (جدة) حي (الحمراء) وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار.

04 تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار ومن مصادر رسمية متمثلة في مؤشرات وزارة العدل.

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب البيوع المشابهة و أسلوب التكلفة و أسلوب الدخل هو الأفضل لتقدير قيمة العقار.

06 تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل اليها المقيم.

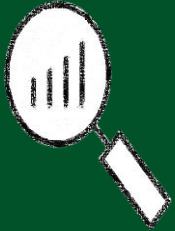
08 إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 لإعداد التقارير.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

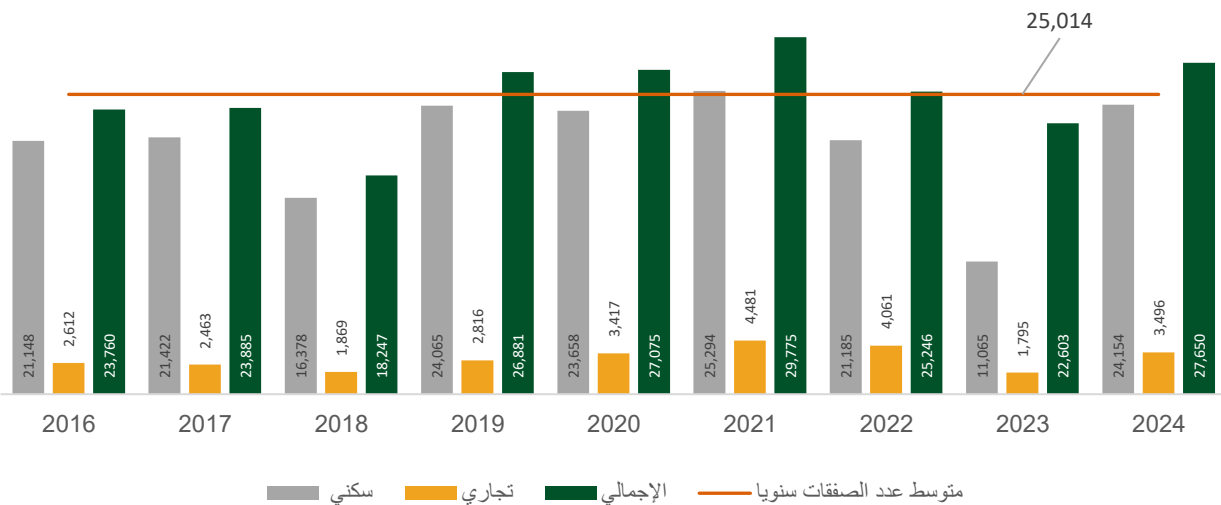
المحور الثاني



تحليل السوق

❖ إجمالي عدد صفقات الأراضي المنفذة في جدة

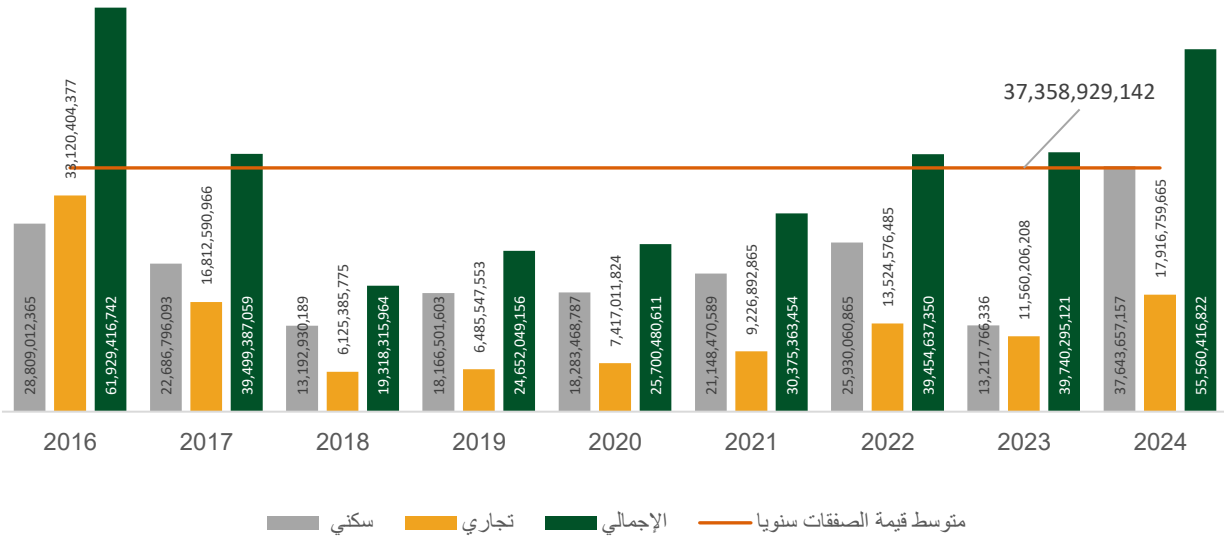
عدد الصفقات المنفذة في مدينة جدة حسب الاستخدام



الاجمالي	تجاري	سكني	السنة
23,760	2,612	21,148	2016
23,885	2,463	21,422	2017
18,247	1,869	16,378	2018
26,881	2,816	24,065	2019
27,075	3,417	23,658	2020
29,775	4,481	25,294	2021
25,246	4,061	21,185	2022
22,603	1,795	11,065	2023
27,650	3,496	24,154	2024

❖ إجمالي قيمة صفقات الأراضي المنفذة في جدة

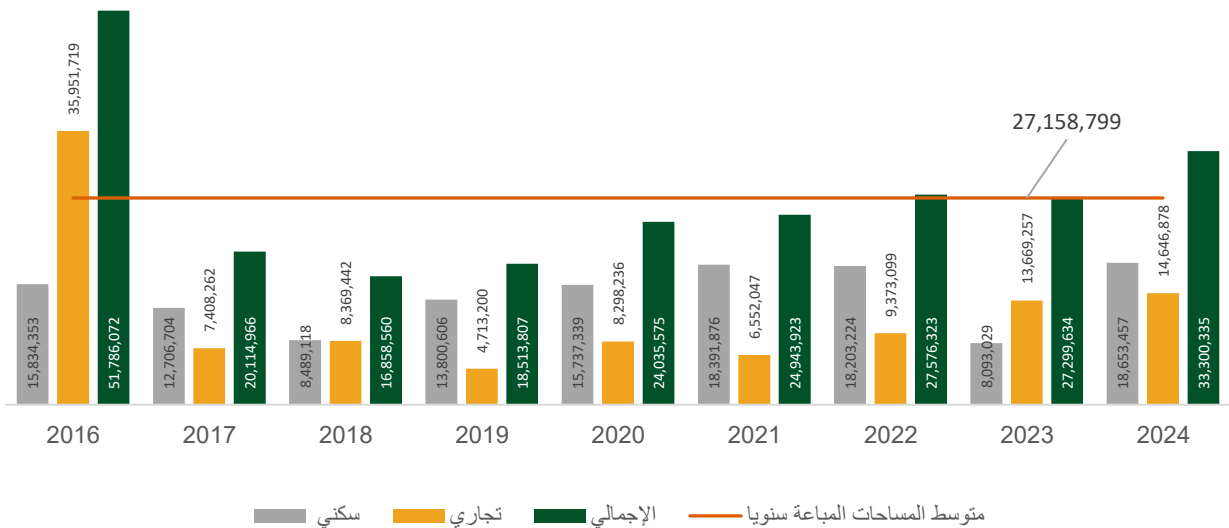
قيمة الصفقات المنفذة في مدينة جدة حسب الاستخدام



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2016	28,809,012,365	33,120,404,377	61,929,416,742
2017	22,686,796,093	16,812,590,966	39,499,387,059
2018	13,192,930,189	6,125,385,775	19,318,315,964
2019	18,166,501,603	6,485,547,553	24,652,049,156
2020	18,283,468,787	7,417,011,824	25,700,480,611
2021	21,148,470,589	9,226,892,865	30,375,363,454
2022	25,930,060,865	13,524,576,485	39,454,637,350
2023	13,217,766,336	11,560,206,208	39,740,295,121
2024	37,643,657,157	17,916,759,665	55,560,416,822

❖ إجمالي المساحات المباعة في جدة

إجمالي المساحات المباعة في جدة



الاجمالي	تجاري	سكني	السنة
51,786,072	35,951,719	15,834,353	2016
20,114,966	7,408,262	12,706,704	2017
16,858,560	8,369,442	8,489,118	2018
18,513,807	4,713,200	13,800,606	2019
24,035,575	8,298,236	15,737,339	2020
24,943,923	6,552,047	18,391,876	2021
27,576,323	9,373,099	18,203,224	2022
27,299,634	13,669,257	8,093,029	2023
33,300,335	14,646,878	18,653,457	2024



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة اساليب اساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الاساليب الى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام اكثر من اسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل الى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للاصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالاصل و تتضمن الطرق التي تدرج ضمن اسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الاسلوب الى مبداء ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء او انشاء اصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل اخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم اقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الاصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
مستخدم	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستبعد	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستخدم	• طريقة رسملة الدخل	
مستخدم	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
مستخدم	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل
تعريف الأسلوب			
- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة. - يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة , و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل - و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة			
المنهجية			
- إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع. - يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريته وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية. - إذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية. - ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.			

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل
تعريف الأسلوب			
- في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل - يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات لأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.			
المنهجية			
الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي: - اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم التدفقات النقدية، أو التدفقات (ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالية حقيقية أو اسمية، إلخ - تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت - إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة. - تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل - تحديد معدل الخصم المناسب - تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت			

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الاراضي
تعريف الأسلوب			
- تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 48 فقرة 30.1) - عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة. - وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة، والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.			
المنهجية			
تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار، وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة			
التطبيق			
- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة. - تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات. - إجراء تحليل مقارن مُنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم. - إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة. - تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم. - تمم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم			

أساليب التقييم

المباني	تستخدم لـ	أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. - ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى. - تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 59، فقرة 70.2)			
المنهجية			
عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.			
التطبيق			
- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه. - تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم. - خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.			



الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مبنى الأندلس
الموقع	حي الأندلس بجدة
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
عمر العقار	حوالي 40 سنة
مساحة الأرض (م2)	2,500
مساحة البناء	9,663.75
عدد الأدوار	ارضي + 6 أدوار متكررة
قيمة عقود الإيجار	عقود سنوية
معدل الإشغال للمعارض (%)	90%
معدل الإشغال للمكاتب (%)	70%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	3,092,187
تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	25%
تقدير مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	783,293
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	2,308,894

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مبنى تجاري بمدينة جدة بحي الحمراء مساحتها 2,500 م ²
---------	--

بيانات الملكية		وصف الموقع	
رقم الصك	393563000196	الدولة	المملكة العربية السعودية
تاريخ الصك	1446/3/13	المنطقة	مكة
رقم القطعة	4	المدينة	جدة
رقم المخطط	-	الحي	الحمراء
رقم البلك	-	الشارع	الاندلس

طبيعة العقار	☒ مستوية ☐ منخفضة ☐ مرتفعة ☐ دفان ☐ صخرة ☐ رملية ☐ صخرية
نظام الاستخدام	سكني - تجاري - مكتبي

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	50.00	بطول	شارع عرض 20 م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل	شمالاً
م	50.00	بطول	يحدّه الأملاك الأميرية	جنوباً
م	50.00	بطول	يحدّه الأملاك الأميرية	شرقاً
م	50.00	بطول	شارع عرض 10 م يفصلها عن الأملاك الأميرية	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

موقع العقار على مستوى مدينة جدة

مدينة جدة هي مركز محافظة جدة إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، وتقع في غرب المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المدينة 949 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 79 كم عن مدينة مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة، وتعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية، وهي ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وأكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة، وتعدّ بوابة الحرمين الشريفين، بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعدّ مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية.



موقع العقار على مستوى حي الحمراء

يقع حي الحمراء شمال العاصمة السياحية في مواجهة ساحل البحر الأحمر الذي يحده من الناحية الغربية، كما يحده من الناحية الشمالية طريق غرناطة ومن الناحية الشرقية طريق المدينة المنورة. كما يقع طريق فلسطين على حدوده الجنوبية. ويقع طريق الملك فهد بالقرب منه، ويتخلله من الداخل طريق الأندلس. حي الحمراء جدة واحدًا من أرقى الأحياء السكنية والسياحية في جدة، فهو يتمتع الفخامة في تصميماته المعمارية وتقسيماته الداخلية والهدوء المتناهي من قبل سكانه. يعج الحي بالفنادق والمطاعم والمعالم السياحية والخدمية الهامة التي تجعل منه أحد أفضل أحياء جدة السكنية والسياحية.

حي الحمراء

موقع العقار

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في حي الحمراء ويحده من الشمال شارع عرض 20 م ومن الشرق يحده الأملاك الاميرية ومن الجنوب الأملاك الاميرية ومن الغرب شارع عرض 10 م

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | خريطة المقارنات

مقارنة 1

موقع العقار

مقارنة 2

مقارنة 3

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر
1	معروض	2,731م	11000
2	معروض	6,891م	14,000
3	معروض	2,080م	10,500

نتائج التقييم | تسوية المقارنات

التسويات	المقارن موضع التقييم	مقارنة 1	%0 - +	مقارنة 2	%0 - +	مقارنة 3	%0 - +
سعر المتر المربع		11,000		14,000		10,500	
عناصر التسوية							
1- شروط التمويل		البيع نقدا	%0.0	البيع نقدا	%0.0	البيع نقدا	%0.0
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل		11,000		14,000		10,500	
2- ظروف السوق			%0.0		%0.0		%0.0
3- خصائص العقار							
الموقع		متشابه	%0.0		%15.0-		%0.0
تاريخ المعاملة		يناير 2025	%0.0	يناير 2025	%0.0	ديسمبر 2024	%0.0
نوع المعاملة		معروض	%0.0	معروض	%0.0	معروض	%0.0
نوع الاستخدام		تجاري	%0.0	تجاري	%0.0	تجاري	%0.0
المساحة (م2)	2,500.00	2,731	%0.0	6,891	%15.0	2,080	%0.0
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	%0.0	جيدة	%0.0	جيدة	%0.0
عدد الشوارع	3 شوارع	شارعين	%0.0	شارعين	%0.0	شارعين	%0.0
القرب من الطريق الرئيسي	على طريق الأندلس	على طريق الأندلس	%0.0	على طريق الأندلس	%0.0	طريق الملك فهد	%10.0
القرب من المرافق	قريب	قريب	%0.0	قريب	%0.0	قريب	%0.0
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	%0.0	متوفره جميع الخدمات	%0.0	متوفره جميع الخدمات	%0.0
انتظام شكل الأرض	منتظم	منتظم	%0.0		%0.0		%0.0
هامش التفاوض			%0.0		%0.0		%0.0
عوامل أخرى			%0.0		%0.0		%0.0
إجمالي التسويات			%0.0		%0.0		%10.0
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		11,000		14,000		11,550	
الوزن المرجح		%30		%40		%30	
متوسط سعر المتر (ريال / م2)	12,365						
سعر المتر بعد التقريب	12,350						

نتائج التقييم | طريقة الاحلال

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	9,664	مساحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	2,500	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
الرسوم المهنية	5.0%	%
شبكة المرافق	5.0%	%
تكاليف الإدارة	10.0%	%
ربح المقاول	15.0%	%
متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)	3,375	ريال
إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك	32,615,156	ريال
العمر الافتراضي للمبنى	50.0	سنة
العمر الاقتصادي المتبقي	14.5	سنة
العمر الفعال	36.0	سنة
معدل الإهلاك الإجمالي	72.0%	%
متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك	945	ريال
صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك	9,132,244	ريال
مساحة الأرض	2,500	م2
قيمة متر الأرض	12,350	ريال
إجمالي قيمة الأرض	30,875,000	ريال
إجمالي قيمة العقار	40,007,244	ريال
قيمة العقار (تقريباً)	40,007,000	ريال

نتائج التقييم | الرسملة المباشرة

طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
البند	القيمة
الدخل الفعال الحالي (ريال)	3,092,187
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة % (حسب بيانات العميل)	25%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	783,293
صافي الدخل (ريال)	2,308,894
معدل الرسملة %	8.0%
قيمة العقار (ريال)	28,861,174
إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)	28,861,000

نتائج التقييم | التدفقات النقدية

لحساب معدل الخصم	
4.0%	معدل عائد السندات الحكومية
2.0%	معدل التضخم
2.0%	علاوة مخاطر السوق
3.0%	علاوة المخاطر الخاصة
11.0%	معدل الخصم
لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
8.5%	معامل الرسملة
2.0%	معدل النمو

إيرادات المكاتب	
4,726	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير
2,562	المساحة المؤجرة
2,164	المساحة الشاغرة
1,053,570	إجمالي الإيرادات الحالية
54%	معدل الإشغال الحالي
411	متوسط تأجير المتر الحالي
889,901	تقدير إيرادات الجزء الشاغر في حال تأجيره
1,943,471	إجمالي إيرادات المكاتب في حالة التشغيل الكامل

إيرادات المعارض	
2,493	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير
1,958	المساحة المؤجرة
535	المساحة الشاغرة
1,770,542	إجمالي الإيرادات الحالية
79%	معدل الإشغال الحالي
904	متوسط إيجار المتر المربع (معارض)
483,779	إيجار الجزء الشاغر حال تشغيله
2,254,321	إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل

31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	
2,254,321	2,254,321	2,254,321	2,254,321	2,254,321	2,254,321	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
1,943,471	1,943,471	1,943,471	1,943,471	1,943,471	1,943,471	إجمالي دخل المكاتب في حالة التشغيل الكامل
0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	معدل الزيادة السنوية
2,485,389	2,485,389	2,367,037	2,367,037	2,367,037	2,254,321	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)
2,142,676	2,142,676	2,040,644	2,040,644	2,040,644	1,943,471	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (مكاتب)
95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95%	90%	معدل الإشغال المتوقع (معارض)
75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	70.0%	معدل الإشغال المتوقع (مكاتب)
2,361,120	2,361,120	2,248,686	2,248,686	2,248,686	2,028,889	الدخل الفعال (معارض)
1,607,007	1,607,007	1,530,483	1,530,483	1,530,483	1,360,429	الدخل الفعال (مكاتب)
3,968,127	3,968,127	3,779,169	3,779,169	3,779,169	3,389,319	إجمالي الدخل الفعال
20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
793,625	793,625	755,834	755,834	755,834	677,864	مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة
3,174,502	3,174,502	3,023,335	3,023,335	3,023,335	2,711,455	صافي الدخل التشغيلي
40,474,897						القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
43,649,398	3,174,502	3,023,335	3,023,335	3,023,335	2,711,455	صافي التدفقات النقدية السنوية
					38,085,924	إجمالي قيمة العقار
					38,086,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تـثـمـيـن ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (جدة) في حي (الحمراء) مساحتها الاجمالية (2,500) م² هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي للعقار (ريال)
2,308,893.96
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
38,086,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط ثمانية وثلاثون مليوناً وستة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح البنك السعودي الأول مقابل مبلغ 400,000,000 ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
- ❖ ذكر في الصك أن العقار يحده من الشرق الأملاك الأميرية في حين أن الحد الشرقي للعقار حسب الطبيعة هو شارع الأندلس

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ

عضو اساسي (1210000273)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة المشاريع

د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001216)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك



الرقم: 393563000196
التاريخ: 2024/09/16
1446/3/13

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية
Real Estate Market




البيانات الأساسية

1446/3/13	تاريخ الوثيقة	393563000196	رقم الوثيقة
فصال	الحالة	مرهون	التحديد
2,500	المساحة	1446/2/24	تاريخ الوثيقة السابقة
4600001438957	رقم الوثيقة السابقة	صفقة بتحويل	نوع العملية

التقويم

تاريخ الاستحقاق	قيمة الرهن	رقم المنشأة	الجهة المرهونة	التحديد
	ر.س 400,000,000	7000018668	البنك السعودي الأول	مرهون

الملاك

نسبة التملك	الاسم	رقم الهوية
100 %	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	7004304379

العقار

نوع الاستخدام	مساحة العقار (م ²)	نوع العقار	رقم الهوية العقارية
لا يوجد	2,500	قطعة الارض	لا يوجد
المجاورة / الجزء		الملك	
لا يوجد		لا يوجد	
نموذج العقار		النوع	
لا يوجد		لا يوجد	
المدينة	الحي	رقم المخطط	رقم القطعة
جدة	الحمراء		4

الحدود

الحد	النوع	وصف الحد
شمالا	شارع	عرض 20م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل
جنوبيا	يحدّه	الأماكن الأميرية
شرقا	يحدّه	الأماكن الأميرية
غربا	شارع	عرض 10م يفصلها عن الأماكن الأميرية

الطول م

50	خمسون متر
50	خمسون متر
50	خمسون متر
50	خمسون متر

الحدود

الحدود الشمالية: شارع عرض 20م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل

الحدود الجنوبية: يحدّها الأماكن الأميرية

الحدود الشرقية: يحدّها الأماكن الأميرية

الحدود الغربية: شارع عرض 10م يفصلها عن الأماكن الأميرية

الطول م

50	خمسون متر
50	خمسون متر
50	خمسون متر
50	خمسون متر

الحدود

الحدود الشمالية: شارع عرض 20م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل

الحدود الجنوبية: يحدّها الأماكن الأميرية

الحدود الشرقية: يحدّها الأماكن الأميرية

الحدود الغربية: شارع عرض 10م يفصلها عن الأماكن الأميرية

مصدر هذه الوثيقة من منصة الورقة العقارية وسكن النظم من منصة هذه الوثيقة عبر إعدادات وزارة العقار.

الطول م

50	خمسون متر
50	خمسون متر
50	خمسون متر
50	خمسون متر

الحدود

الحدود الشمالية: شارع عرض 20م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل

الحدود الجنوبية: يحدّها الأماكن الأميرية

الحدود الشرقية: يحدّها الأماكن الأميرية

الحدود الغربية: شارع عرض 10م يفصلها عن الأماكن الأميرية

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

تقرير تقييم عقاري

فندق درنف اجياد

رقم التقرير : 129034

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

نثمين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) المحترمين

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (فندق) بمدينة (مكة المكرمة) بحي (ربيع بخش) اجمالي مساحتها (1,780.97) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (للفندق) تساوي (109,541,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو اساسي (1210000273)



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
17-15	○ أساليب التقييم
18	معلومات ووصف العقار
19	○ وصف العقار
21-20	○ وصف العقار (تابع)
24-22	○ صورة كروكيه وحدودية
26-25	○ صور فوتوغرافية
27	نتيجة التقييم والتوصيات
30-28	○ نتائج التقييم
31	○ التوصيات وملاحظات عامة
32	الملاحق
34-33	○ صورة المك

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
781809000851 - 281809000853	رقم الصك	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم العميل
1446/3/22	تاريخ الصك	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	المستفيدون من التقييم
32و31	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت	الغرض من التقييم
18/8/1	رقم المخطط	فندق	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - مكة المكرمة - ريع بخش	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	1,780.97 م2	اجمالي مساحة العقار
2025/01/19م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/12/31م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)	أسلوب التقييم المتبعة
2025/02/16م	تاريخ إصدار التقرير		
109,541,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول (ترخيص رقم 1210000272 بتاريخ 1437/04/18هـ) وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 16 سنة ، وقمنا بتقديم أكثر من 35,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة ثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقيّمة	
المدينة	مكة المكرمة
الحي	ربع بخش
المساحة	(1,780.97 م ²)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
صاحب التقرير	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص26 إلى ص31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	- العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح البنك السعودي الأول مقابل مبلغ 400,000,000 ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري. - تم استلام صور للصك من العميل ، ولم تقم تثمين بالعمل على التأكد من صحته .
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون أي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال ، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعايب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

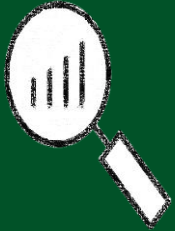
(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني

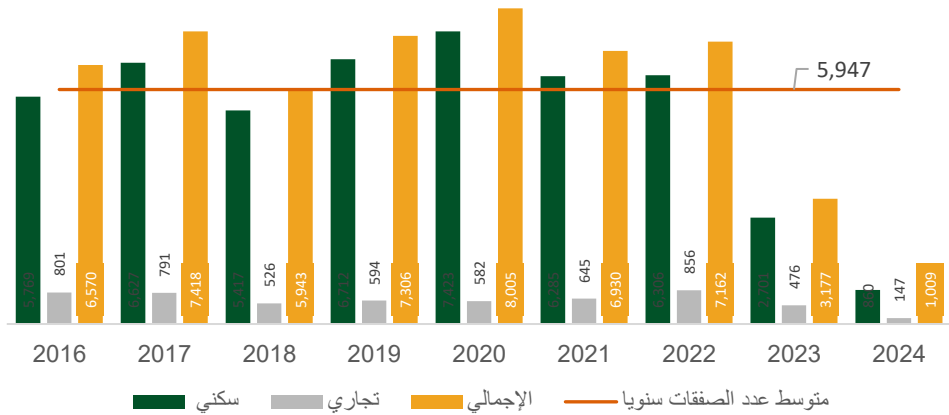


تحليل السوق

❖ إجمالي عدد صفقات الأراضي المنفذة في مكة المكرمة

السنة	سكني	تجاري
2016	5,769	1,057
2017	6,627	802
2018	5,417	797
2019	6,712	527
2020	7,423	595
2021	6,285	601
2022	6,306	645
2023	2,701	856
2024	860	147

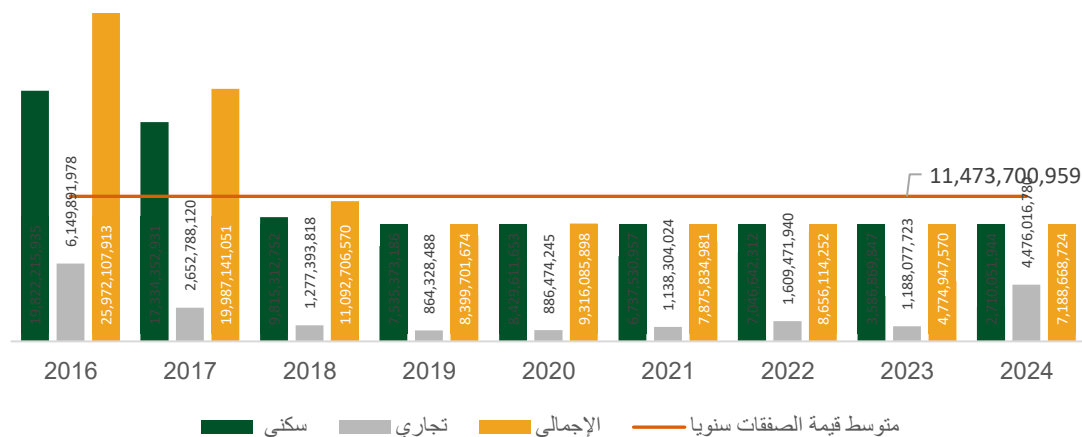
عدد الصفقات المنفذة في مدينة مكة المكرمة حسب الاستخدام



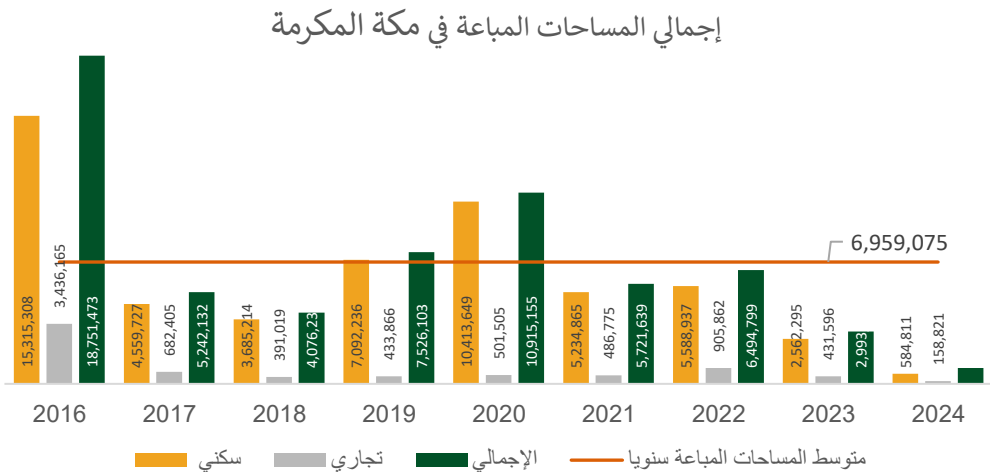
❖ إجمالي قيمة صفقات الأراضي المنفذة في مكة المكرمة

السنة	سكني	تجاري
2016	19,822,215,935	6,149,891,978
2017	17,334,352,931	2,652,788,120
2018	9,815,312,752	1,277,393,818
2019	7,535,373,186	864,328,488
2020	8,429,611,653	886,474,245
2021	6,737,530,957	1,138,304,024
2022	7,046,642,312	1,609,471,940
2023	3,586,869,847	1,188,077,723
2024	2,710,051,944	4,476,016,780

قيمة الصفقات المنفذة في مدينة مكة المكرمة حسب الاستخدام



❖ إجمالي المساحات المباعة في مكة المكرمة



السنة	سكني	تجاري
2016	15,315,308	3,436,165
2017	4,559,727	682,405
2018	3,685,214	391,019
2019	7,092,236	433,866
2020	10,413,649	501,505
2021	5,234,865	486,775
2022	5,588,937	905,862
2023	2,562,295	431,596
2024	584,811	158,821



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة اساليب اساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الاساليب الى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام اكثر من اسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل الى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للاصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالاصل و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الاسلوب الى مبداء ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء او انشاء اصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل اخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم اقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الاصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
مستبعد	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستخدم	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستبعد	• طريقة رسملة الدخل	
مستبعد	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
مستبعد	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	تستخدم لـ	الارض
تعريف الأسلوب			
تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم؛ لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 125، فقرة 90.1)			
المنهجية			
• تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار 105 أساليب وطرق التقييم • يجب على المقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل: • أن القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أن المشروع قد تم إنجازه بالفعل وفقًا للخطط والمواصفات المحددة. • أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع			
التطبيق			
1. تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية، وإذا كانت هناك حاجة إلى أساس آخر، فيمكن أن يتطلب الأمر مدخلات بديلة. 2. قيمة العقارات المنجزة. 3. تكاليف البناء. 4. أتعاب المستشارين. 5. تكاليف التسويق. 6. الجدول الزمني. 7. تكاليف التمويل. 8. أرباح التطوير. 9. معدل الخصم			



الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	فندق درنف أجياد
الموقع	ربيع بخش / مكة المكرمة
نوع العقار	فندق 4 نجوم
عمر العقار	حوالي 8 سنوات
مساحة الأرض (م2)	1780.97
مساحة البناء	9210.00
عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + 5 أدوار متكررة وملاحق علوية
مكونات العقار	يتكون من 216 غرفة
مدة العقود	لا يوجد عقود
معدل الإشغال الحالي (%)	حسب الموسم
إجمالي الدخل السنوي الحالي (ريال)	-
مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)	-
صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)	-

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن فندق بمدينة مكة المكرمة بحي ربيع بخش مساحتها 1,780.97 م ²
---------	--

بيانات الملكية		وصف الموقع	
رقم الصك	781809000851 - 281809000853	الدولة	المملكة العربية السعودية
تاريخ الصك	1446/3/22	المنطقة	مكة المكرمة
رقم القطعة	32 و 31	المدينة	مكة المكرمة
رقم المخطط	18/8/1	الحي	ربيع بخش
رقم البلك	-	الشارع	شارع اجياد

طبيعة العقار	☒ مستوية ☐ منخفضة ☐ مرتفعة ☐ دفان ☐ صبة ☐ رملية ☐ صخرية
نظام الاستخدام	سكني - تجاري - مكتبي

وصف العقار

الحدود والأطوال حسب الصك الثاني				
م	26.00	بطول	شارع عرض 15 متر	شمالاً
م	25.50	بطول	جبل	جنوباً
م	33.47	بطول	قطعة رقم 31	شرقاً
م	35.96	بطول	قطعة رقم 33	غرباً

الحدود والأطوال حسب الصك الاول				
م	23.61	بطول	شارع عرض 15 م	شمالاً
م	27.50	بطول	جبل	جنوباً
م	37.00	بطول	جبل	شرقاً
م	33.47	بطول	القطعة رقم 32	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓

موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

منطقة مكة المكرمة هي إحدى المناطق الإدارية بالمملكة العربية السعودية ومقر إمارتها مدينة مكة المكرمة تعتبر منطقة مكة المكرمة ثاني أكثر مناطق المملكة من حيث الكثافة السكانية بعد منطقة الرياض حسب تعداد السعودية 2022، ويبلغ إجمالي عدد سكان منطقة مكة المكرمة (8,021,463) نسمة، منهم (4,153,723) نسمة من المواطنين السعوديين، و(3,867,740) نسمة من المقيمين غير السعوديين، بحسب البيانات الصادرة من الهيئة العامة للإحصاء لعام (2022)م

التنعيم

ربع خاخر

الزاهر

المسجد الحرام

العزيزة

اجياد

منى

الرصيفة

الزايدي

موقع العقار

الجامعة

المشاعر

الملك فهد

النسيم

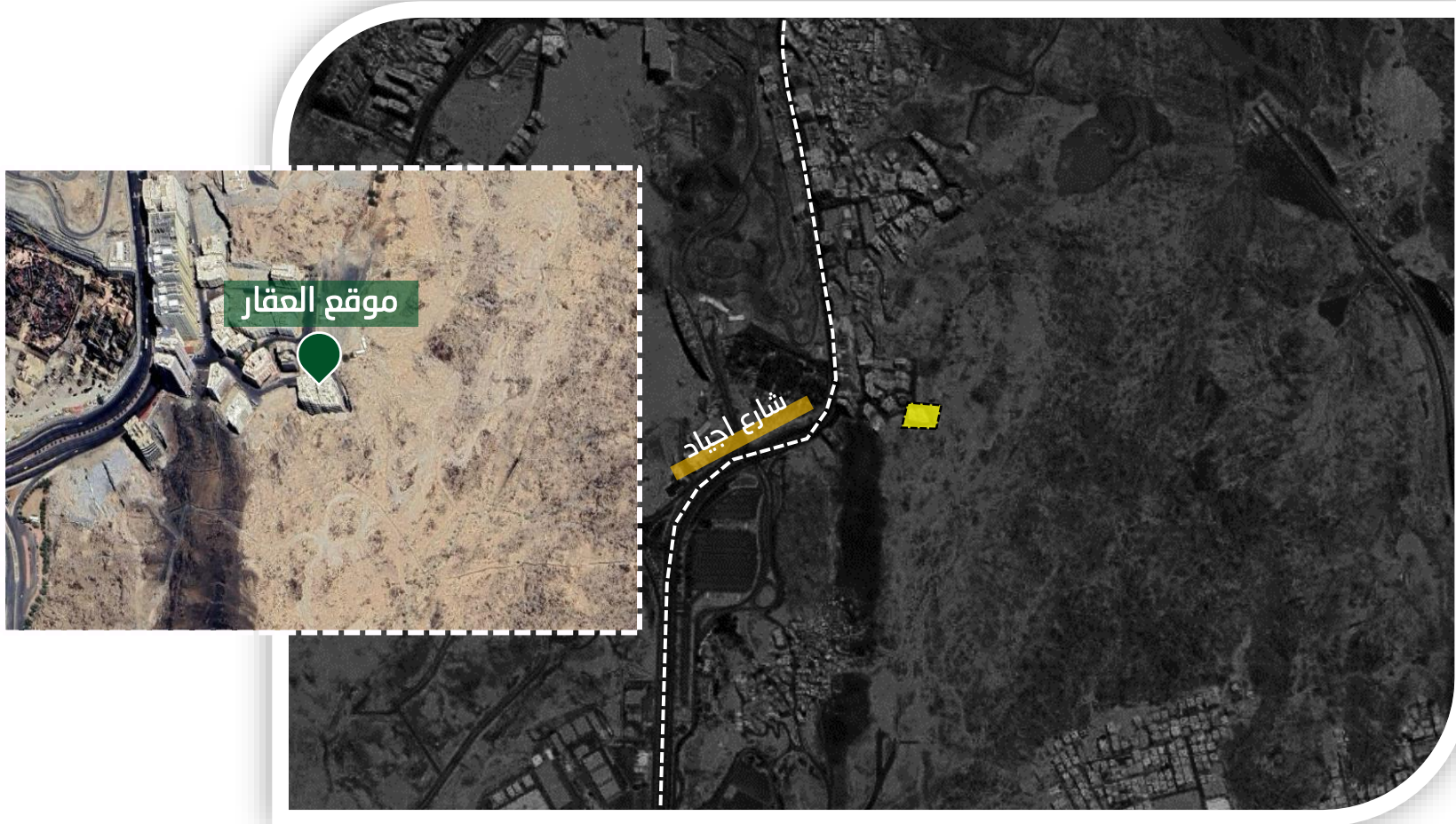
موقع العقار على مستوى حي كدي

حي كدي هو أحد الأحياء القديمة في مدينة مكة بالمملكة العربية السعودية، وهو قريب من منطقة المسفلة. يشتهر هذا الحي بوجود سوق مركزي كبير يسمى سوق مكة الدولي به عدد كبير من المحلات التجارية العالمية وعدد من المطاعم وجلسات للعائلات لكنه أزيل حالياً، كما يشتهر حي كدي بوجود منطقة لتعبئة ماء زمزم، وهو مشروع خادم الحرمين الشريفين لسقيا زمزم حيث تم سحب مياه زمزم إليه لقلّة سكانه وسعة أرضه لكي يتسنى للجميع الذهاب إلى هناك، ويوجد به منطقة مواقف للباصات للذهاب من وإلى الحرم خاصة في مواسم الذروة مثل رمضان وموسم الحج، لتفادي ازدحام السيارات الصغيرة في منطقة الحرم

حي كدي

موقع العقار

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في ريع بخش ويحده من الشمال شارع عرض 15 م ومن الشرق جبل ومن الجنوب جبل ومن الغرب قطعة رقم 32

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

وصف المشروع		
عبارة عن فندق 4 نجوم		
1-البيانات الأساسية عن المشروع		
2م	1,781	المساحة حسب بيانات العميل
2م	8,044	إجمالي مساحات البناء حسب العميل
	العدد	نوع الغرفة
	216.00	غرفة واحدة بحمام
	0.00	غرفتين
	0.00	3 غرف
	216	الإجمالي

2-تكاليف التطوير		
2م	1,166	مساحات بناء المواقع
2م	8,044	مساحات بناء الفندق
ريال	2,500	تكلفة متر البناء للمواقع
ريال	5,000	تكلفة متر البناء للفندق
ريال	2,914,025	تكلفة بناء المواقع
ريال	40,221,950	تكلفة بناء الفندق
ريال	43,135,975	تكلفة إجمالي المباني
%	%2.5	نسبة مصاريف إضافية
ريال	1,078,399	تكلفة المصاريف الإضافية
ريال	44,214,374	اجمالي تكاليف المشروع

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

		3-تقدير إيرادات المشروع		
		3-1 الفندق / الشقق الفندقية		
		فندق 4 نجوم	نوع العقار	
		8,044.4	إجمالي مسطحات المباني	
		%80.0	نسبة الاستغلال	
		6,436	صافي المساحة القابلة للتأجير بالفندق	
النسبة المخصصة	صافي المساحة المخصصة للبناء	متوسط مساحة الوحدة	العدد	
%100.0	6,436	30	216.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
موسم الحج	أول 20 يوم رمضان	آخر 10 أيام رمضان	باقي أيام العام	تقدير الدخل حسب الموسم
60	20	10	275	عدد الأيام
%100.0	%65.0	%80.0	%35.0	معدل الإشغال
				متوسط الإيجار اليومي
400.0	250.0	400.0	170.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
				الدخل الفعال
5,184,000.0	702,000.0	691,200.0	3,534,300.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
5,184,000.0	702,000.0	691,200.0	3,534,300.0	الدخل حسب الموسم
10,111,500	ريال			الدخل الفعال للغرف
10,111,500	ريال			إجمالي الدخل الفعال
%35.0	%			نسبة مصروفات التشغيل للغرف
3,539,025	ريال			قيمة مصروفات التشغيل للغرف
%70.0	%			نسبة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى
3,539,025	ريال			إجمالي مصروفات التشغيل والصيانة
6,572,475	ريال			صافي الدخل التشغيلي للفندق
4-تقدير قيمة العقار				
%6.0	%			معدل الرسملة
109,541,250	ريال			إجمالي قيمة المشروع

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تـثـمـيـن ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (مكة المكرمة) في حي (ريـع بخش) مساحتها الاجمالية (1,780.97 م²) هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م2)
1,780.97
إجمالي قيمة العقار (ريال)
109,541,250
إجمالي قيمة العقار (تقريبا) (ريال)
109,541,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مائة وتسعة ملايين وخمسمائة وواحد وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح البنك السعودي الأول مقابل مبلغ 400,000,000 ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ

عضو اساسي (1210000273)



نُتْهِين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة المشاريع

د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001216)





الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

الرقم: 781809000851
التاريخ: 2024/09/25
1446/3/22

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية

Real Estate Market

وزارة العدل

Ministry of Justice

البيانات الأساسية			
رقم الوثيقة	781809000851	تاريخ الوثيقة	1446/3/22
التبويب	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1446/2/24	المساحة	895.14
نوع السليقة	صفقة بتسليم	رقم الوثيقة السابقة	960001438944

التقييد				
التبويب	الجهة المرهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	البنك السعودي الأول	7000018668	رأس 400,000,000	

الملاك		
رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7004304379	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	% 100

العقار			
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	895.14	لا يوجد
الملك			
المجاورة / الجزء			
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الموقع			
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة			
رقم المخطط	الحي	المدينة	
18 / 8 / 1	ريج بنش باجيا	مكة المكرمة	

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	عرض 15م	23.61
جنوبا	جبل		27.5
شرقا	جبل		37
غربا	القطعة	رقم 32	33.47

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

الرقم: 281809000853
التاريخ: 2024/09/25
1446/3/22

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية

Real Estate Market

وزارة العدل

Ministry of Justice

البيانات الأساسية			
رقم الوثيقة	281809000853	تاريخ الوثيقة	1446/3/22
التبويب	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1446/2/24	المساحة	885.82
نوع السليقة	صفقة بتسليم	رقم الوثيقة السابقة	860001438953

التقييد				
التبويب	الجهة المرهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	البنك السعودي الأول	7000018668	رأس 400,000,000	

الملاك		
رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7004304379	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	% 100

العقار			
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	885.82	لا يوجد
الملك			
المجاورة / الجزء			
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الموقع			
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة			
رقم المخطط	الحي	المدينة	
18 / 8 / 1	ريج بنش	مكة المكرمة	

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	عرض 15م	26
جنوبا	جبل		25.5
شرقا	قطعة	رقم 31	33.47
غربا	قطعة	رقم 33	35.96

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

صورة رخص البناء



الصلح

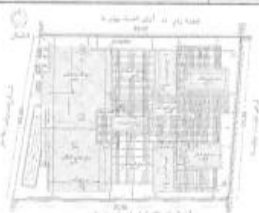
المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أسامة العاصمة المقدسة
بلدية المنطقة الغربية

رقم الطلب الإلكتروني: 3401506088
رقم الرخصة: 3401103736
تاريخ الرخصة: 09-09-1434
صلاحيتها: ثلاث سنوات

رخصة إنشاء جديدة

رقم السجل العقاري: 32
رقم السجل العقاري: 8207/2
البلدية: بلدية المنطقة الغربية

رقم البطاقة الشخصية: 1012191936 رقم الهاتف: 72010900991	تاريخها: 1384/03/14 تاريخها: 02/07/1434 تاريخها: 01/03/1423	الاسم: عمر عبدالله عبدالعزيز قاضي رقم الهاتف: 32 رقم السجل العقاري: 8207/2 البلدية: بلدية المنطقة الغربية
البلد: جدة / 174		البلدية: بلدية المنطقة الغربية



صورة تخطيطية للموقع

الارتفاع	المساحة	الغرض	القيمة
0	4.00	شارع عرض 15.00 متر غير مشق	26.300
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	33.470
0	1.00	جبل	25.500
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء معلولة	35.960



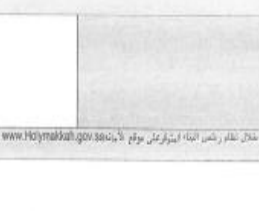
صورة تخطيطية مفصلة للموقع

الارتفاع	المساحة	الغرض	القيمة
0	75.25	شارع العرض 15.00 متر غير مشق	26.300
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	33.470
0	1.00	جبل	25.500
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء معلولة	35.960



صورة تخطيطية مفصلة للموقع

الارتفاع	المساحة	الغرض	القيمة
0	75.25	شارع العرض 15.00 متر غير مشق	26.300
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	33.470
0	1.00	جبل	25.500
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء معلولة	35.960



صورة تخطيطية مفصلة للموقع

الارتفاع	المساحة	الغرض	القيمة
0	75.25	شارع العرض 15.00 متر غير مشق	26.300
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	33.470
0	1.00	جبل	25.500
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء معلولة	35.960



صورة تخطيطية مفصلة للموقع

الارتفاع	المساحة	الغرض	القيمة
0	75.25	شارع العرض 15.00 متر غير مشق	26.300
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	33.470
0	1.00	جبل	25.500
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء معلولة	35.960

صورة تخطيطية مفصلة للموقع

الارتفاع	المساحة	الغرض	القيمة
0	75.25	شارع العرض 15.00 متر غير مشق	26.300
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	33.470
0	1.00	جبل	25.500
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء معلولة	35.960

صورة تخطيطية مفصلة للموقع

الارتفاع	المساحة	الغرض	القيمة
0	75.25	شارع العرض 15.00 متر غير مشق	26.300
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	33.470
0	1.00	جبل	25.500
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء معلولة	35.960

صورة تخطيطية مفصلة للموقع

الارتفاع	المساحة	الغرض	القيمة
0	75.25	شارع العرض 15.00 متر غير مشق	26.300
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	33.470
0	1.00	جبل	25.500
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء معلولة	35.960

صورة تخطيطية مفصلة للموقع

الارتفاع	المساحة	الغرض	القيمة
0	75.25	شارع العرض 15.00 متر غير مشق	26.300
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	33.470
0	1.00	جبل	25.500
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء معلولة	35.960

صورة تخطيطية مفصلة للموقع

أصل

رقم الملف الإلكتروني : 3401505807

رقم الرخصة : 3401103951

تاريخ الرخصة : 1434-09-23

صلاحيتها : ثلاث سنوات



المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

أسامة العاصمة المقدسة

بلدية المنطقة الفرعية

رخصة إنشاء جديدة

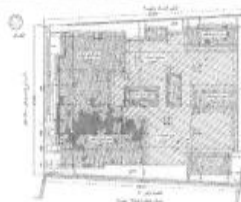
رقم المنطقة التخطيطية: 1021130876	عدد دوائر الري: 1	تاريخها: 1421/02/11
رقم المخطط: 320109000296	رقم المخطط: 0209/1417	تاريخه: 22/11/1433
رقم المخطط التفصيلي: 1/5/18	رقم المخطط التفصيلي: 01/03/1423	تاريخه: 01/03/1423

البلدية: بلدية المنطقة الفرعية

الموقع: جزء إضافي لمخطط منح رقم 174 / بطن

الحيز: حي النخلة

الارتفاع (م)	المساحة (م ²)	الغرض
1.00	15.00	تأجير
1.20	37.000	أرض غطاء خضراء
1.02	27.500	أرض غطاء خضراء
3.00	33.470	أرض غطاء خضراء



الارتفاع (م)	المساحة (م ²)	الغرض
1.00	15.00	تأجير
1.20	37.000	أرض غطاء خضراء
1.02	27.500	أرض غطاء خضراء
3.00	33.470	أرض غطاء خضراء



الارتفاع (م)	المساحة (م ²)	الغرض
1.00	15.00	تأجير
1.20	37.000	أرض غطاء خضراء
1.02	27.500	أرض غطاء خضراء
3.00	33.470	أرض غطاء خضراء

البلدية: بلدية المنطقة الفرعية

عدد الدوائر: 1

رقم المخطط: 320109000296

رقم المخطط التفصيلي: 1/5/18

رقم المخطط التفصيلي: 01/03/1423

الارتفاع (م)	المساحة (م ²)	الغرض
1.00	15.00	تأجير
1.20	37.000	أرض غطاء خضراء
1.02	27.500	أرض غطاء خضراء
3.00	33.470	أرض غطاء خضراء

البلدية: بلدية المنطقة الفرعية

عدد الدوائر: 1

رقم المخطط: 320109000296

رقم المخطط التفصيلي: 1/5/18

رقم المخطط التفصيلي: 01/03/1423

الارتفاع (م)	المساحة (م ²)	الغرض
1.00	15.00	تأجير
1.20	37.000	أرض غطاء خضراء
1.02	27.500	أرض غطاء خضراء
3.00	33.470	أرض غطاء خضراء

البلدية: بلدية المنطقة الفرعية

عدد الدوائر: 1

رقم المخطط: 320109000296

رقم المخطط التفصيلي: 1/5/18

رقم المخطط التفصيلي: 01/03/1423

الارتفاع (م)	المساحة (م ²)	الغرض
1.00	15.00	تأجير
1.20	37.000	أرض غطاء خضراء
1.02	27.500	أرض غطاء خضراء
3.00	33.470	أرض غطاء خضراء

البلدية: بلدية المنطقة الفرعية

عدد الدوائر: 1

رقم المخطط: 320109000296

رقم المخطط التفصيلي: 1/5/18

رقم المخطط التفصيلي: 01/03/1423

الارتفاع (م)	المساحة (م ²)	الغرض
1.00	15.00	تأجير
1.20	37.000	أرض غطاء خضراء
1.02	27.500	أرض غطاء خضراء
3.00	33.470	أرض غطاء خضراء

البلدية: بلدية المنطقة الفرعية

عدد الدوائر: 1

رقم المخطط: 320109000296

رقم المخطط التفصيلي: 1/5/18

رقم المخطط التفصيلي: 01/03/1423

الارتفاع (م)	المساحة (م ²)	الغرض
1.00	15.00	تأجير
1.20	37.000	أرض غطاء خضراء
1.02	27.500	أرض غطاء خضراء
3.00	33.470	أرض غطاء خضراء

البلدية: بلدية المنطقة الفرعية

عدد الدوائر: 1

رقم المخطط: 320109000296

رقم المخطط التفصيلي: 1/5/18

رقم المخطط التفصيلي: 01/03/1423

الارتفاع (م)	المساحة (م ²)	الغرض
1.00	15.00	تأجير
1.20	37.000	أرض غطاء خضراء
1.02	27.500	أرض غطاء خضراء
3.00	33.470	أرض غطاء خضراء

البلدية: بلدية المنطقة الفرعية

عدد الدوائر: 1

رقم المخطط: 320109000296

رقم المخطط التفصيلي: 1/5/18

رقم المخطط التفصيلي: 01/03/1423

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

تقرير تقييم عقاري

فندق درنف كدي

رقم التقرير : 129035

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) المحترمين

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (فندق) بمدينة (مكة المكرمة) بحي (كدي) مساحتها (750) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (للفندق) تساوي (53,360,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو اساسي (1210000273)

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
17-15	○ أساليب التقييم
18	معلومات ووصف العقار
19	○ وصف العقار
21-20	○ وصف العقار (تابع)
24-22	○ صورة كروكيه وحدودية
26-25	○ صور فوتوغرافية
27	نتيجة التقييم والتوصيات
30-28	○ نتائج التقييم
31	○ التوصيات وملاحظات عامة
32	الملاحق
34-33	○ صورة المك

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
481809000852	رقم الصك	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	اسم العميل
1446/3/22	تاريخ الصك	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)	المستفيدون من التقييم
16	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت	الغرض من التقييم
52/7/1	رقم المخطط	فندق	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - مكة المكرمة - كدي	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2م750	مساحة العقار
2025/01/19م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/12/31م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)	أسلوب التقييم المتبعة
2025/02/16م	تاريخ إصدار التقرير		
53,360,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول (ترخيص رقم 1210000272 بتاريخ 1437/04/18هـ) وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 16 سنة ، وقمنا بتقديم أكثر من 35,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة ثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقيّمة	
المدينة	مكة المكرمة
الحي	كدي
المساحة	(750 م ²)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
صاحب التقرير	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص26 إلى ص31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	- تم استلام صور للصك من العميل ، ولم تقم تجميع بالعميل على التأكد من صحته. - العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح البنك السعودي الأول مقابل مبلغ 400,000,000 ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تجميع والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال ، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعايب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

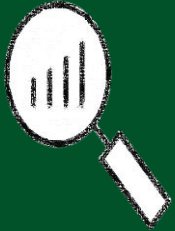
(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





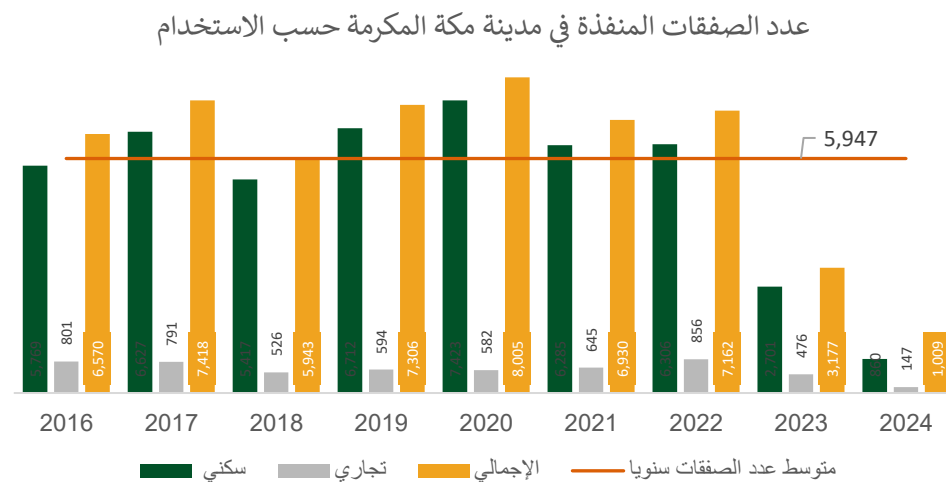
الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



تحليل السوق

❖ إجمالي عدد صفقات الأراضي المنفذة في مكة المكرمة

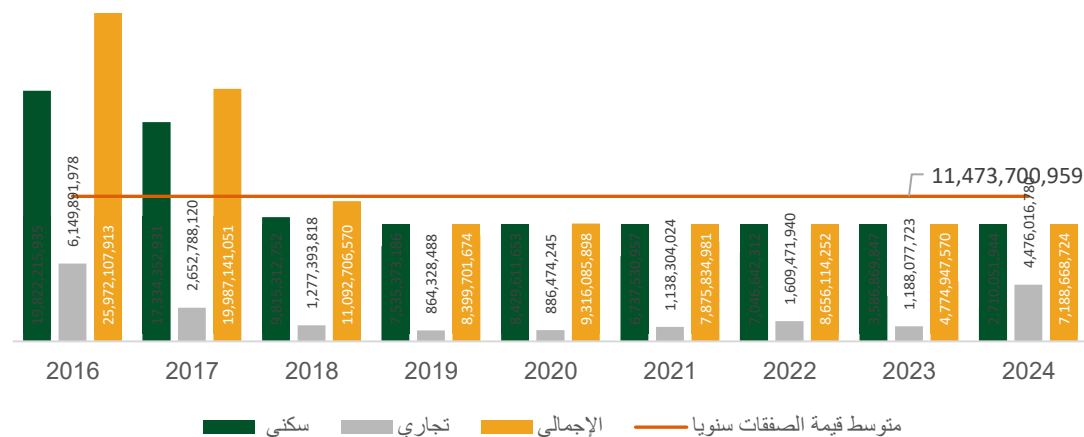


السنة	سكني	تجاري
2016	5,769	1,057
2017	6,627	802
2018	5,417	797
2019	6,712	527
2020	7,423	595
2021	6,285	601
2022	6,306	645
2023	2,701	856
2024	860	147

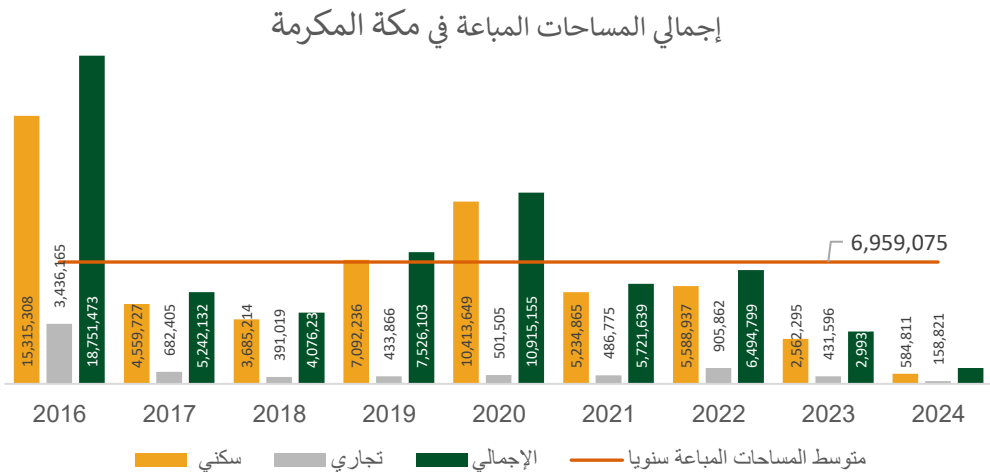
❖ إجمالي قيمة صفقات الأراضي المنفذة في مكة المكرمة

السنة	سكني	تجاري
2016	19,822,215,935	6,149,891,978
2017	17,334,352,931	2,652,788,120
2018	9,815,312,752	1,277,393,818
2019	7,535,373,186	864,328,488
2020	8,429,611,653	886,474,245
2021	6,737,530,957	1,138,304,024
2022	7,046,642,312	1,609,471,940
2023	3,586,869,847	1,188,077,723
2024	2,710,051,944	4,476,016,780

قيمة الصفقات المنفذة في مدينة مكة المكرمة حسب الاستخدام



❖ إجمالي المساحات المباعة في مكة المكرمة



السنة	سكني	تجاري
2016	15,315,308	3,436,165
2017	4,559,727	682,405
2018	3,685,214	391,019
2019	7,092,236	433,866
2020	10,413,649	501,505
2021	5,234,865	486,775
2022	5,588,937	905,862
2023	2,562,295	431,596
2024	584,811	158,821



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و نشير إلى أن هناك عدة اساليب اساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الاساليب الى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام اكثر من اسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل الى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للاصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالاصل و تتضمن الطرق التي تدرج ضمن اسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الاسلوب الى مبداء ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء او انشاء اصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل اخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم اقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الاصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
مستبعد	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستخدم	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستبعد	• طريقة رسملة الدخل	
مستبعد	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
مستبعد	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	تستخدم لـ	الارض
تعريف الأسلوب			
تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم؛ لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 125، فقرة 90.1)			
المنهجية			
• تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار 105 أساليب وطرق التقييم • يجب على المقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل: • أن القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أن المشروع قد تم إنجازه بالفعل وفقًا للخطط والمواصفات المحددة. • أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع			
التطبيق			
1. تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية، وإذا كانت هناك حاجة إلى أساس آخر، فيمكن أن يتطلب الأمر مدخلات بديلة. 2. قيمة العقارات المنجزة. 3. تكاليف البناء. 4. أتعاب المستشارين. 5. تكاليف التسويق. 6. الجدول الزمني. 7. تكاليف التمويل. 8. أرباح التطوير. 9. معدل الخصم			



الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	فندق درنف كدي
الموقع	كدي / مكة المكرمة
نوع العقار	فندق 4 نجوم
عمر العقار	حوالي 8 سنوات
مساحة الأرض (م2)	750.00
مساحة البناء	5885.72
عدد الأدوار	قبو + ميزان 1 و 2 ودور مطعم ومطبخ و 7 أدوار متكررة وملحق
مكونات العقار	يتكون من 86 غرفة
مدة العقود	لا يوجد عقود
معدل الإشغال الحالي (%)	حسب الموسم
إجمالي الدخل السنوي الحالي (ريال)	-
مصرفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)	-
صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)	-

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن فندق بمدينة مكة المكرمة بحي كدي مساحتها 750 م2
---------	--

بيانات الملكية		وصف الموقع	
رقم الصك	481809000852	الدولة	المملكة العربية السعودية
تاريخ الصك	1446/3/22	المنطقة	مكة المكرمة
رقم القطعة	16	المدينة	مكة المكرمة
رقم المخطط	52/7/1	الحي	كدي
رقم البلك	-	الشارع	الطريق الدائري الثالث

طبيعة العقار	☒ مستوية ☐ منخفضة ☐ مرتفعة ☐ دفان ☐ صبة ☐ رملية ☐ صخرية
نظام الاستخدام	سكني - تجاري - مكتبي

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	25.00	بطول	شارع عرض 15 م	شمالاً
م	25.00	بطول	مواقف سيارات بعرض 13 متر	جنوباً
م	30.00	بطول	قطعة رقم 14	شرقا
م	30.00	بطول	قطعة رقم 18	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

منطقة مكة المكرمة هي إحدى المناطق الإدارية بالمملكة العربية السعودية ومقر إمارتها مدينة مكة المكرمة تعتبر منطقة مكة المكرمة ثاني أكثر مناطق المملكة من حيث الكثافة السكانية بعد منطقة الرياض حسب تعداد السعودية 2022، ويبلغ إجمالي عدد سكان منطقة مكة المكرمة (8,021,463) نسمة، منهم (4,153,723) نسمة من المواطنين السعوديين، و(3,867,740) نسمة من المقيمين غير السعوديين، بحسب البيانات الصادرة من الهيئة العامة للإحصاء لعام (2022)م

التنعيم

ربع خاخر

الزاهر

المسجد الحرام

العزيزة

اجياد

منى

الرصيفة

الزايدي

موقع العقار

الجامعة

المشاعر

الملك فهد

النسيم

موقع العقار على مستوى حي كدي

حي كدي هو أحد الأحياء القديمة في مدينة مكة بالمملكة العربية السعودية، وهو قريب من منطقة المسفلة. يشتهر هذا الحي بوجود سوق مركزي كبير يسمى سوق مكة الدولي به عدد كبير من المحلات التجارية العالمية وعدد من المطاعم وجلسات للعائلات لكنه أزيل حالياً، كما يشتهر حي كدي بوجود منطقة لتعبئة ماء زمزم، وهو مشروع خادم الحرمين الشريفين لسقيا زمزم حيث تم سحب مياه زمزم إليه لقلّة سكانه وسعة أرضه لكي يتسنى للجميع الذهاب إلى هناك، ويوجد به منطقة مواقف للباصات للذهاب من وإلى الحرم خاصة في مواسم الذروة مثل رمضان وموسم الحج، لتفادي ازدحام السيارات الصغيرة في منطقة الحرم

حي كدي

موقع العقار



صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في حي كدي ويحده من الشمال شارع عرض 15 م ومن الشرق قطعة رقم 14 ومن الجنوب مواقف سيارات بعرض 13 متر ومن الغرب قطعة رقم 18

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

وصف المشروع		
عبارة عن فندق 4 نجوم		
1-البيانات الأساسية عن المشروع		
2م	750	المساحة حسب بيانات العميل
2م	4,479	إجمالي مسطحات البناء حسب العميل
	العدد	نوع الغرفة
	86.00	غرفة واحدة بحمام
	86	الإجمالي

2-تكاليف التطوير		
2م	1,406	مسطحات بناء المواقع
2م	4,479	مسطحات بناء الفندق
ريال	2,500	تكلفة متر البناء للمواقع
ريال	5,000	تكلفة متر البناء للفندق
ريال	3,516,100	تكلفة بناء المواقع
ريال	22,396,400	تكلفة بناء الفندق
ريال	25,912,500	تكلفة إجمالي المباني
%	%2.5	نسبة مصاريف إضافيه
ريال	647,813	تكلفة المصاريف الإضافيه
ريال	26,560,313	اجمالي تكاليف المشروع

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

3-تقدير إيرادات المشروع				
3-1 الفندق / الشقق الفندقية				
		فندق 4 نجوم	نوع العقار	
		4,479.3	إجمالي مسطحات المباني	
دور		70.0%	نسبة الاستغلال	
%		3,135	صافي المساحة القابلة للتأجير بالفندق	
م2		النسبة المخصصة	صافي المساحة المخصصة للبناء	
العدد	متوسط مساحة الوحدة	3,135	100.0%	النموذج الأول (غرفة واحدة)
86.0	37			
86.0				
باقى أيام العام	آخر 10 أيام برمضان	أول 20 يوم برمضان	موسم الحج	تقدير الدخل حسب الموسم
275	10	20	60	عدد الأيام
40.0%	90.0%	70.0%	100.0%	معدل الإشغال
				متوسط الإيجار اليومي
180.0	500.0	300.0	400.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
				الدخل الفعال
1,702,800.0	387,000.0	361,200.0	2,064,000.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
1,702,800.0	387,000.0	361,200.0	2,064,000.0	الدخل حسب الموسم
			4,515,000	الدخل الفعال للغرف
			4,515,000	إجمالي الدخل الفعال
			35.0%	نسبة مصروفات التشغيل للغرف
			1,580,250	قيمة مصروفات التشغيل للغرف
			70.0%	نسبة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى
			1,580,250.0	إجمالي مصروفات التشغيل والصيانة
			2,934,750.0	صافى الدخل التشغيلى للفندق
4-تقدير قيمة العقار				
			5.5%	معدل الرسملة
			53,360,000	إجمالي قيمة المشروع
			ريال	

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تـثـمـيـن ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (مكة المكرمة) في حي (كدي) مساحتها الاجمالية (750 م²) هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
750.00
إجمالي قيمة العقار (ريال)
53,360,000
إجمالي قيمة العقار (تقريباً) (ريال)
53,360,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط ثلاثة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وستون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح البنك السعودي الأول مقابل مبلغ 400,000,000 ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ

عضو اساسي (1210000273)

نُتْمِين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة المشاريع

د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001216)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

الرقم: 481809000852

التاريخ: 2024/09/25

1446/3/22

وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	481809000852	تاريخ الوثيقة	1446/3/22
التبويب	مرهون	الحالة	فعل
تاريخ الوثيقة السابقة	1446/2/24	المساحة	750
نوع الصلابة	صفقة تحويل	رقم الوثيقة السابقة	360001438976

التبويب

التبويب	الجهة المرهونة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	البنك السعودي الأول	7000018668	رهن 400,000,000	

الملاك

رقم الهوية	الاسم
7004304379	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد
	نسبة التملك % 100

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستعداد
لا يوجد	قطعة الأرض	750	لا يوجد
الملك		المجاورة / الجزء	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	
الرفع		نموذج العقار	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
16	52 / 7 / 1	مخطط البدر بكدي	مكة المكرمة

الحدود

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	عرض 15م	25 خمسة وعشرون متر
جنوبا	مواقف	مساكنات بعرض 13م	25 خمسة وعشرون متر
شرقا	قطعة	رقم 14	30 ثلاثون متر
غربا	قطعة	رقم 18	30 ثلاثون متر

مدرست هذه الوثيقة من صحة الزمما العقارية وسكن النطق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العقار.

الصفحة 1 من 1

الرقم: 481809000852

التاريخ: 2024/09/25

1446/3/22

صورة رخصة البناء

أصل
رقم الطلب الإلكتروني: 3319600822
رقم الرخصة: 332010300025
تاريخ الرخصة: 0/01/1/133
صلاحياتها: ثلاث سنوات

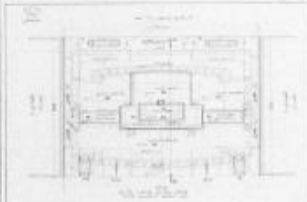


الهيئة العامة
لتنظيم المدن

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

رقم الرخصة: 332010300025

الاسم	رقم الهوية الشخصية	رقم الطلب	تاريخها
أحمد بن إبراهيم بن محمد العويش	1021138676	742/18/05	1421/02/11
رقم المنطقة: 00016	رقم المخطط: 673	رقم المخطط: 1433/01/03	1423/03/01



الحدود	الارتفاع (م)	العرض (م)	المساحة (م ²)
شمال	25.00	15.00	375.00
شرق	25.00	14.00	350.00
جنوب	25.00	15.00	375.00
غرب	30.00	18.00	540.00

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	عدد الأدوار
المهبط	م ²	1406.48	4
ممر تسوية	م ²	311.64	1
ممر أرضي	م ²	303.3	1
ممر الممرات	م ²	359.24	1
ممر خدمات	م ²	516.83	1
ممر إطفاء	م ²	14.03	1
ممر مواقف	م ²	480	1
حزانات	م ³	294.07	1
أنوار مكررة	م ²	2303.4	16
بيت تبريد + مضاد	م ²	82.63	1
الإجمالي		6262.780	

رقم الطلب: 1404/06/05

تاريخ الرخصة: 130

رقم المكتب: 130

تاريخ الرخصة: 1404/06/05

ملاحظات:

البناء: 1021138676

رقم الهوية الشخصية: 1037059662

ملاحظات: التأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإلتزام بالخدمة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المقدم على موقع الأمانة: www.Hajiyamakab.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء، عند التأكد من صحة البيانات في الرخصة أو تطورها للبناء، يمكنها من عدم التأجيل بمعاييرها

توضيح

شركة تـثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير