

## فهرس المحتويات

| الصفحة  | العنوان                           |
|---------|-----------------------------------|
|         | التقارير                          |
| 45-2    | ○ <a href="#">سوق شرق</a>         |
| 74-45   | ○ <a href="#">بلازا 1</a>         |
| 105-75  | ○ <a href="#">ضيافة حي النخيل</a> |
| 141-106 | ○ <a href="#">مبنى الاندلس</a>    |
| 169-142 | ○ <a href="#">فندق درنف اجياد</a> |
| 197-170 | ○ <a href="#">فندق درنف كدي</a>   |

تقرير تقييم عقاري

سوق شرق

رقم التقرير : 129310

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي ( ميفك كابيتال )

نثمين  
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company



1434149

## 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 (سوق) بمدينة (الرياض) بحي (الجزيرة) مساحتها (120,205.97) م<sup>2</sup> 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 (2025) 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 (522,200,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي

عبدالله آل محفوظ

عضو اساسي (1210000273)



# فهرس المحتويات

| العنوان                                                 | الصفحة |
|---------------------------------------------------------|--------|
| ○ مقدمة                                                 | 2      |
| ○ الفهرس                                                | 3      |
| ○ الملخص التنفيذي                                       | 4      |
| المعايير العامة - عن شركة التقييم                       | 5      |
| ○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)        | 6      |
| ○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع) | 7      |
| ○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع) | 8      |
| ○ نطاق العمل - مراحل العمل                              | 9      |
| تحليل السوق                                             | 10     |
| ○ تحليل بيانات وزارة العدل                              | 14-11  |
| أساليب التقييم                                          | 15     |
| ○ أساليب التقييم                                        | 22-16  |
| معلومات ووصف المقار                                     | 23     |
| ○ وصف العقار                                            | 24     |
| ○ وصف العقار (تابع)                                     | 26-25  |
| ○ صورة كروكيه وحدودية                                   | 29-27  |
| ○ صور فوتوغرافية                                        | 31-30  |
| نتيجة التقييم والتوصيات                                 | 32     |
| ○ نتائج التقييم                                         | 38-33  |
| ○ التوصيات وملاحظات عامة                                | 39     |
| الملاحق                                                 | 40     |
| ○ الصك ورخصة البناء                                     | 42-41  |

## الملخص التنفيذي

| البيان                      | البند                  | البيان                                                                                                                                                | البند                 |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 693563000194                | 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 |
| 2                           | رقم القطعة             | التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت                                                                                                                   | الغرض من التقييم      |
| 3203                        | رقم المخطط             | سوق                                                                                                                                                   | نوع العقار            |
| القيمة السوقية              | أساس القيمة            | المملكة العربية السعودية -الرياض -الجزيرة                                                                                                             | عنوان العقار          |
| معايير التقييم الدولية 2025 | معايير التقييم المتبعة | 2م120,205.97                                                                                                                                          | مساحة العقار          |
| 2025/06/29م                 | تاريخ المعاينة         | مرهون                                                                                                                                                 | طبيعة الملكية         |
| 2025/06/30م                 | تاريخ التقييم          | أسلوب التكلفة ( طريقة الاحلال)<br>أسلوب الدخل ( طريقة القيمة المتبقية )<br>أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)<br>أسلوب الدخل (رسملة الدخل) | أسلوب التقييم المتبعة |
| 2025/07/07م                 | تاريخ إصدار التقرير    |                                                                                                                                                       |                       |
| 522,200,000                 |                        | 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                 | الجزيرة                     |
| المساحة              | م <sup>2</sup> (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 2025، من ص26 إلى ص31)                                                                                        |
| الفرض من التقييم               | التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت >                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| الافتراضات و الافتراضات الخاصة | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>تم استلام صور للصك من العميل , ولم تقم تئمين بالعمل على التأكد من صحته.</li> </ul> |
| 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 تئمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.                                                                                                                                                                                                             |
| العملة المستخدمة في التقرير    | ريال سعودي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

| نطاق العمل                                  | التفاصيل                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| أساس القيمة<br>(نوع القيمة)                 | <p><b>القيمة السوقية:</b><br/>هي المبلغ المقدّر 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 .</p> <p><b>المصدر (معايير التقييم الدولية 2025، النسخة الإلكترونية صفحة 27 فقرة (أ) 10 - 1)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| حالة عدم اليقين                             | <p>هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| القيود على الاستخدام<br>أو التوزيع أو النشر | <p>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.</p> <p>تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.</p> |
| الالتزام بمعايير التقييم الدولية            | <p>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 2025 .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| استقلالية المقيم                            | <p>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.</p>                                                                                                |

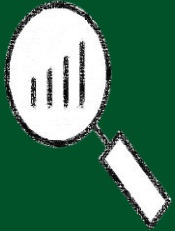
## (2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



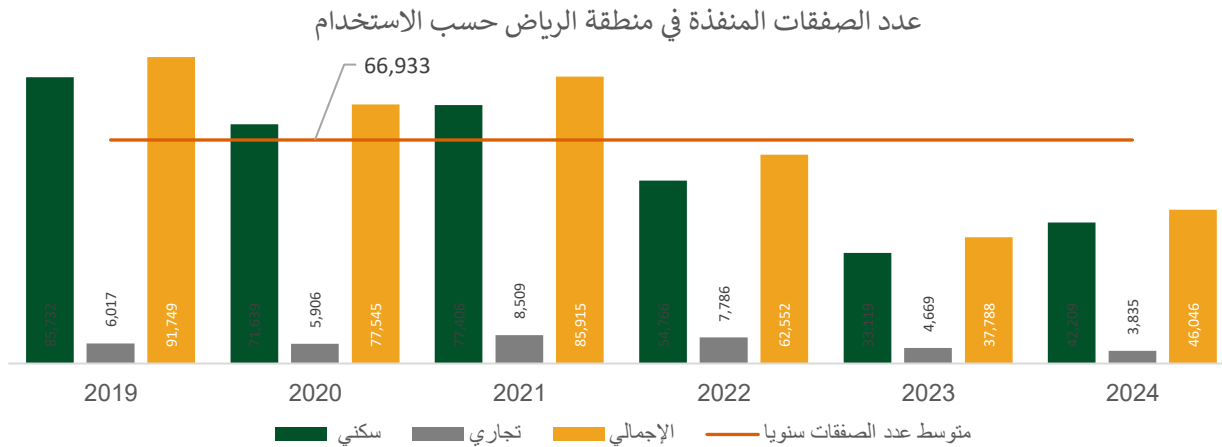
تحليل السوق

# 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   |

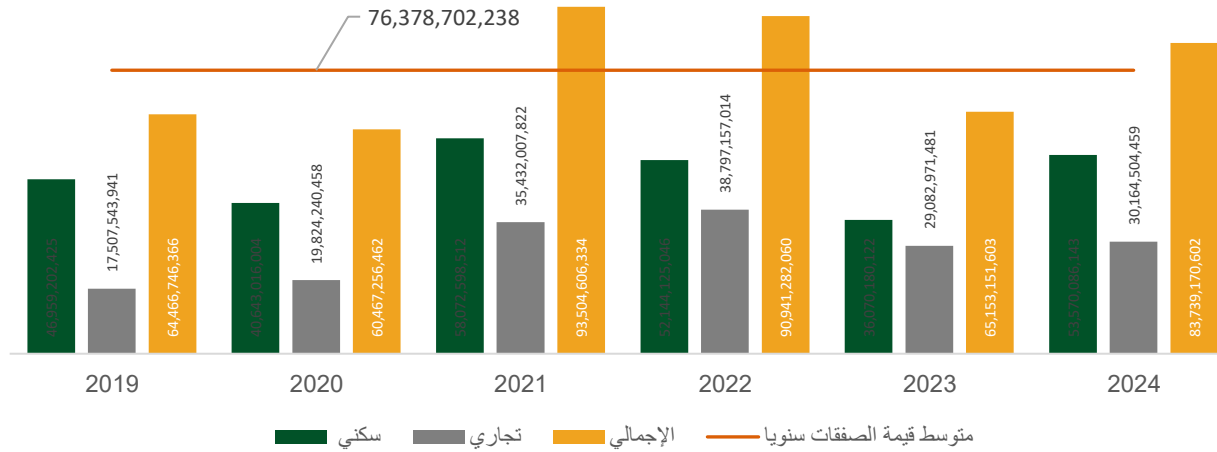
# تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

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 |

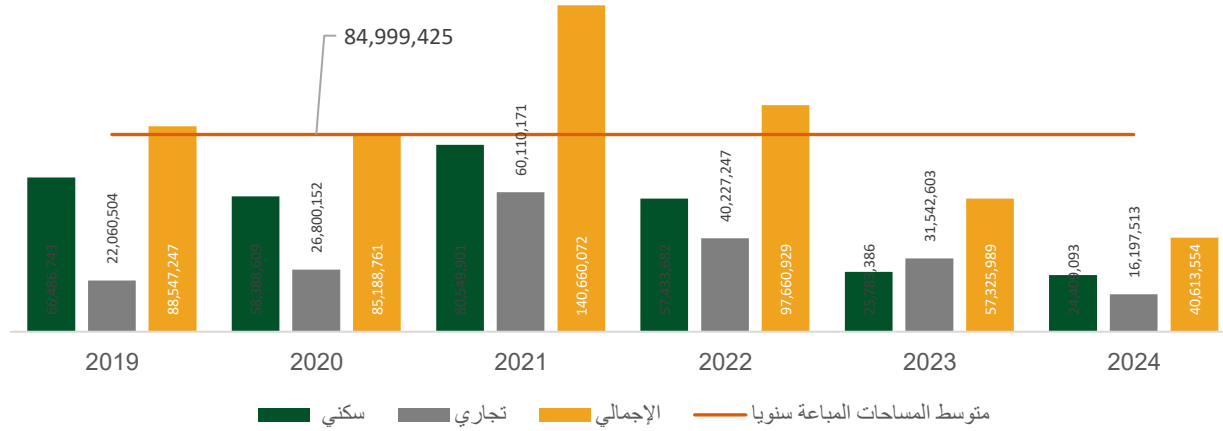
# تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

## ❖ إجمالي المساحات المباعة في منطقة الرياض

إجمالي المساحات المباعة في منطقة الرياض



| السنة | سكني       | تجاري      | الاجمالي    |
|-------|------------|------------|-------------|
| 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  |

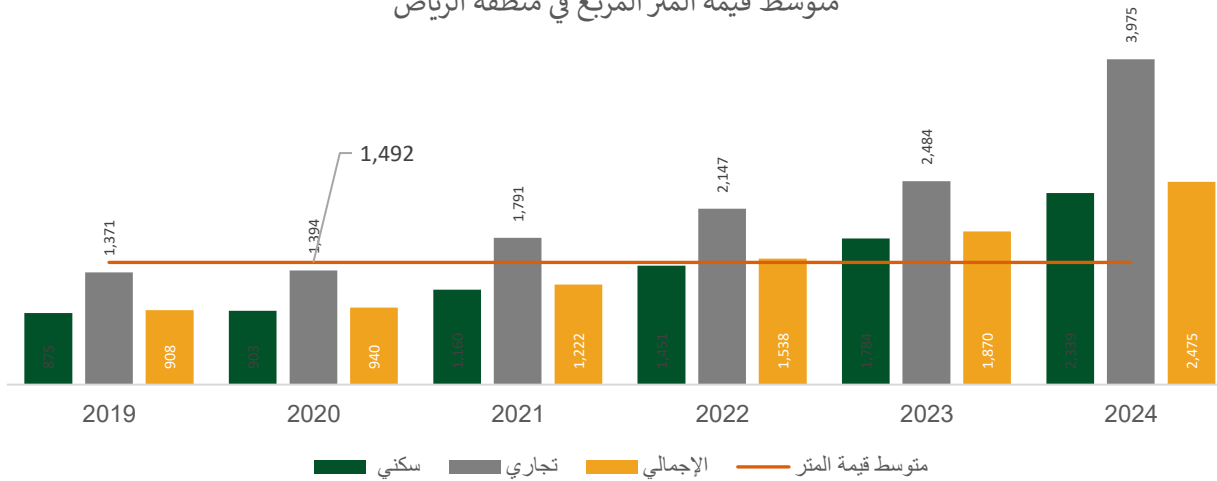
# تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

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 السوق (طريقة المعاملات المقارنة) | تستخدم لـ | الاراضي |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|---------|
| <b>تعريف الأسلوب</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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 2025، النسخة الإلكترونية صفحة 39 فقرة (أ) 10 - 1)</li> <li>عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.</li> <li>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.</li> </ul> |                                        |           |         |
| <b>المنهجية</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |           |         |
| <b>التطبيق</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.</li> <li>تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.</li> <li>إجراء تحليل مقارن مُنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.</li> <li>إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.</li> <li>تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.</li> <li>تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        |           |         |

## أساليب التقييم

| المباني                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | تستخدم لـ | أسلوب التكلفة ( طريقة الإحلال) | الأسلوب |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|---------|
| تعريف الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                                |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.</li> <li>تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.</li> </ul> <p>المصدر (معايير التقييم الدولية 2025، النسخة الإلكترونية صفحة 59، فقرة 70.2)</p> |           |                                |         |
| المنهجية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |                                |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال لتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |                                |         |
| التطبيق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                                |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.</li> <li>تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.</li> <li>خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                |         |

## أساليب التقييم

| الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | أسلوب الدخل ( طريقة القيمة المتبقية ) | تستخدم لـ | الارض |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|-------|
| تعريف الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |           |       |
| <p>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. <b>المصدر (معايير التقييم الدولية 2025، النسخة الالكترونية صفحة 125، فقرة 90.1)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |           |       |
| المنهجية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       |           |       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار 105 أساليب وطرق التقييم</li> <li>• يجب على المقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل:</li> <li>• 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.</li> <li>• أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع</li> </ul> |                                       |           |       |
| التطبيق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |           |       |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. قيمة العقارات المنجزة.</li> <li>3. تكاليف البناء.</li> <li>4. أتعاب المستشارين.</li> <li>5. تكاليف التسويق.</li> <li>6. الجدول الزمني.</li> <li>7. تكاليف التمويل.</li> <li>8. أرباح التطوير.</li> <li>9. معدل الخصم</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                        |                                       |           |       |

## أساليب التقييم

| الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | أسلوب الدخل (رسملة الدخل) | تستخدم لـ | العقارات المدرة للدخل |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|-----------------------|
| تعريف الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |           |                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.</li> <li>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</li> <li>و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة</li> </ul> |                           |           |                       |
| المنهجية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |           |                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.</li> <li>يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريته وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.</li> <li>إذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.</li> <li>ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.</li> </ul>                                                                 |                           |           |                       |

## أساليب التقييم

| الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) | تستخدم لـ | العقارات المدرة للدخل |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| تعريف الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |           |                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل</li><li>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.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |           |                       |
| المنهجية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |           |                       |
| <p><b>الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت</li><li>إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.</li><li>تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل</li><li>تحديد معدل الخصم المناسب</li><li>تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت</li></ul> |                                               |           |                       |



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 <sup>2</sup> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------|

| 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   | <input checked="" type="checkbox"/> مستوية | <input type="checkbox"/> منخفضة | <input type="checkbox"/> مرتفعة | <input type="checkbox"/> دفان | <input type="checkbox"/> صبة | <input type="checkbox"/> رملية | <input type="checkbox"/> صخرية |
|----------------|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| نظام الاستخدام | تجاري                                      |                                 |                                 |                               |                              |                                |                                |

## وصف العقار

| حدود وأطوال الموقع |                                                                          |      |                               |        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|--------|
| م                  | 66.09                                                                    | بطول | ممر عرض 10 م                  | شمالاً |
| م                  | طول منكسر<br>23.33+9.91+44.24+24.06<br>37.6+14.77+24.4+24.48+<br>40.05+8 | بطول | شارع المدينة المنورة          | جنوباً |
| م                  | 867.54                                                                   | بطول | شارع عرض 40 م                 | شرقاً  |
| م                  | ++50.01+42.67+19.37+10<br>722.02                                         | بطول | طريق الدائري الشرقي عرض 100 م | غرباً  |

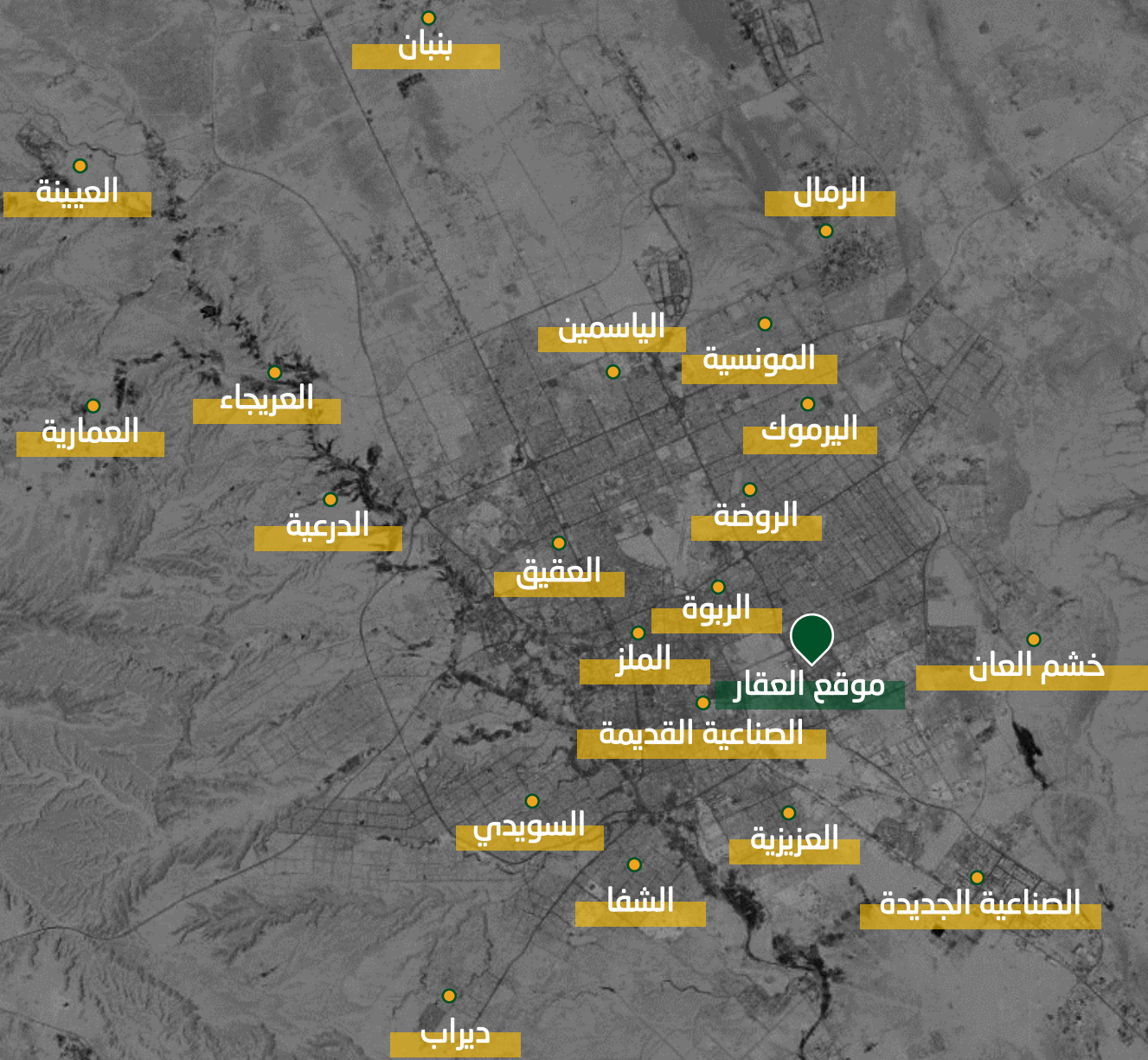
| الخدمات المتوفرة في الموقع |             |                                                                                       |   |            |                                                                                       |
|----------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ✓                          | 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 (%)               | 86%                                |
| إجمالي الدخل الحالي (ريال)            | 29,692,342                         |
| نسبة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)  | 9%                                 |
| تقدير مصروفات التشغيل والصيانة (ريال) | 2,719,423                          |
| صافي الدخل التشغيلي (ريال)            | 26,972,919                         |

## 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 كم<sup>2</sup>. 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 الفيحاء 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 عبد الرحمن 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

## 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 الصك                                     | 120,206     | م2   |
| نسبة تغطية الأرض                                     | 60%         | %    |
| إجمالي مساحات 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 تكليف 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                        | 26.5        | سنة                                              |
| العمر الفعال                                   | 13.5        | سنة                                              |
| معدل الإهلاك الإجمالي                          | 33.8%       | %                                                |
| متوسط بناء المواقع بعد الإهلاك                 | 0           | ريال                                             |
| متوسط بناء المعارض بعد الإهلاك                 | 1,163       | ريال                                             |
| صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك                 | 89,874,581  | ريال                                             |
| مساحة الأرض                                    | 120,206     | م2                                               |
| قيمة متر الأرض                                 | 2,650       | ريال                                             |
| إجمالي قيمة الأرض                              | 318,545,821 | ريال                                             |
| إجمالي قيمة العقار                             | 408,420,402 | ريال                                             |
| قيمة العقار (تقريباً)                          | 408,420,000 | ريال                                             |

## نتائج التقييم | الرسملة المباشرة

| طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالي)            |             |
|-------------------------------------------------|-------------|
| البند                                           | القيمة      |
| الدخل الفعال الحالي (ريال)                      | 29,692,342  |
| نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %                 | 9.2%        |
| قيمة مصروفات التشغيل والصيانة حسب العميل (ريال) | 2,719,423   |
| صافي الدخل (ريال)                               | 26,972,919  |
| معدل الرسملة %                                  | 7.0%        |
| قيمة العقار (ريال)                              | 385,327,416 |
| إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)                | 385,327,000 |

## 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                      | 7.0% |
| معدل النمو                         | 2.0% |

| إيرادات المعارض                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| إيرادات المعارض الحالية                       | 29,692,342 |
| صافي المساحة التأجيرية                        | 68,427     |
| مساحة المعارض المستأجرة (م2)                  | 59,054     |
| مساحة المعارض الشاغرة                         | 9,373      |
| معدل الإشغال الحالي                           | 86%        |
| إيجار متر المعارض                             | 550        |
| تقدير إيرادات الجزء الشاغر في حال تأجيله      | 5,155,244  |
| إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل | 34,847,586 |

| 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   |                                           |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------------------------------------|
| 34,847,586  | 34,847,586 | 34,847,586 | 34,847,586 | 34,847,586 | 34,847,586 | 34,847,586 | 34,847,586 | 34,847,586 | 34,847,586  | إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل |
| 5.0%        | 0.0%       | 0.0%       | 5.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 6.0%       | 7.0%       | 8.0%       | 0.0%        | معدل الزيادة السنوية                      |
| 47,061,384  | 44,820,365 | 44,820,365 | 44,820,365 | 42,686,062 | 42,686,062 | 42,686,062 | 40,269,870 | 37,635,393 | 34,847,586  | إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض) |
| 95.0%       | 95.0%      | 95.0%      | 95.0%      | 95.0%      | 95.0%      | 95.0%      | 95.0%      | 95.0%      | 92%         | معدل الإشغال المتوقع (معارض)              |
| 44,708,315  | 42,579,347 | 42,579,347 | 42,579,347 | 40,551,759 | 40,551,759 | 40,551,759 | 38,256,377 | 35,753,623 | 32,059,779  | الدخل الفعال (معارض)                      |
| 44,708,315  | 42,579,347 | 42,579,347 | 42,579,347 | 40,551,759 | 40,551,759 | 40,551,759 | 38,256,377 | 35,753,623 | 32,059,779  | إجمالي الدخل الفعال                       |
| 9.0%        | 9.0%       | 9.0%       | 9.0%       | 9.0%       | 9.0%       | 9.0%       | 9.0%       | 9.0%       | 9.0%        | تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة       |
| 4,023,748   | 3,832,141  | 3,832,141  | 3,832,141  | 3,649,658  | 3,649,658  | 3,649,658  | 3,443,074  | 3,217,826  | 2,885,380   | مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة         |
| 40,684,566  | 38,747,206 | 38,747,206 | 38,747,206 | 36,902,101 | 36,902,101 | 36,902,101 | 34,813,303 | 32,535,797 | 29,174,399  | صافي الدخل التشغيلي                       |
| 592,832,251 |            |            |            |            |            |            |            |            |             | القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)       |
| 633,516,818 | 38,747,206 | 38,747,206 | 38,747,206 | 36,902,101 | 36,902,101 | 36,902,101 | 34,813,303 | 32,535,797 | 29,174,399  | صافي التدفقات النقدية السنوية             |
|             |            |            |            |            |            |            |            |            | 522,200,312 | إجمالي قيمة العقار                        |
|             |            |            |            |            |            |            |            |            | 522,200,000 | 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 ( الجزيرة ) مساحتها الاجمالية (120,205.97) م<sup>2</sup> هي كالتالي :

| إجمالي قيمة العقار                                            |
|---------------------------------------------------------------|
| صافي الدخل الحالي للعقار (ريال)                               |
| 26,972,919.10                                                 |
| إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)                         |
| 522,200,000                                                   |
| إجمالي قيمة العقار ( كتابة )                                  |
| فقط خمسمائة واثنان وعشرون مليوناً ومئتا 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.

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 (1210001210)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك



الرقم: 693563000194

التاريخ: 2024/09/16

1446/3/13

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية

Real Estate Market

وزارة الشؤون البلدية والتخطيط

Ministry of Municipalities and Urban Planning

البيانات الأساسية

|                       |              |                     |              |
|-----------------------|--------------|---------------------|--------------|
| رقم الوثيقة           | 693563000194 | تاريخ الوثيقة       | 1446/3/13    |
| التوريد               | مرهون        | الحالة              | فعال         |
| تاريخ الوثيقة السابقة | 1446/2/24    | المساحة             | 120,205.97   |
| نوع العملية           | صفقة تمويل   | رقم الوثيقة السابقة | 760001438936 |

القيود

|       |                     |             |                 |                 |
|-------|---------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| التيد | الجهة المرتهنة      | رقم المنشأة | قيمة الرهن      | تاريخ الاستحقاق |
| مرهون | البنك السعودي الأول | 7000018668  | ر.س 400,000,000 |                 |

الملاك

|            |                                                     |             |
|------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| رقم الهوية | الاسم                                               | نسبة التملك |
| 7004304379 | شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد | % 100       |

العقار

|                     |                  |                   |               |
|---------------------|------------------|-------------------|---------------|
| رقم الهوية العقارية | نوع العقار       | مساحة العقار (م²) | نوع الاستخدام |
| لا يوجد             | بلك              | 120,205.97        | لا يوجد       |
| البلك               | المجاورة / الجزء | لا يوجد           |               |
| لا يوجد             | الموقع           | نموذج العقار      | لا يوجد       |
| لا يوجد             | رقم المخطط       | الحي              | المدينة       |
| 2                   | 3203             | الجزيرة           | الرياض        |

|        |       |                                     |         |
|--------|-------|-------------------------------------|---------|
| الحد   | الترع | وصف الحد                            | الطول م |
| شمالاً | ممر   | عرض 10 م                            | 66.09   |
| جنوباً | شارع  | الحدينة المنورة بطول منكسر          | -       |
| شرقاً  | شارع  | عرض 40 م                            | 867.54  |
| غرباً  | طريق  | الدائري الشرقي عرض 100 م بطول منكسر | -       |

24.6+44.24+9.91+23.33+24.48+24.4+14.77+3 (اجمالي) 7.68+40.05243.46

ثمانمائة و مائة وستون متر و أربعة و خمسون مستمتر

اجمالي 10+19.37+42.67+50.01+10+722.02 (854.07)

صدرت هذه الوثيقة من منصة الواجهة البشرية 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 : 129311

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي ( ميفك كابيتال )

نثميت  
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company



1434184

## 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) م<sup>2</sup> 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 (2025) 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 (9,557,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي  
عبدالله آل محفوظ  
عضو اساسي (1210000273)



## 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 2025 | معايير التقييم المتبعة | 2م9,579.00                                                                 | مساحة العقار          |
| 2025/06/29م                 | تاريخ المعاينة         | حق منفعة                                                                   | طبيعة الملكية         |
| 2025/06/30م                 | تاريخ التقييم          | اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)<br>أسلوب الدخل ( التدفقات النقدية ) | أسلوب التقييم المتبعة |
| 2025/07/07م                 | تاريخ إصدار التقرير    |                                                                            |                       |
| 9,557,000                   |                        | القيمة السوقية للعقار (ريال)                                               |                       |



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



## المعايير العامة

## المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

| طبيعة الأصول المقيّمة |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| المدينة               | الرياض                    |
| الحي                  | الربيع                    |
| المساحة               | م <sup>2</sup> (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 2025، 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.                                                                                                                                                                                                                                         |

## (2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|---------|
| <b>تعريف الأسلوب</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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 2025، النسخة الإلكترونية صفحة 39 فقرة (أ) 10 - 1)</li> <li>عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.</li> <li>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.</li> </ul> |                                        |           |         |
| <b>المنهجية</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |           |         |
| <b>التطبيق</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.</li> <li>تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.</li> <li>إجراء تحليل مقارن مُنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.</li> <li>إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.</li> <li>تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.</li> <li>تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        |           |         |

## أساليب التقييم

| الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) | تستخدم لـ | العقارات المدرة للدخل |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| تعريف الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |           |                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل</li><li>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.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |           |                       |
| المنهجية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |           |                       |
| <p><b>الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت</li><li>إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.</li><li>تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل</li><li>تحديد معدل الخصم المناسب</li><li>تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت</li></ul> |                                               |           |                       |



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)      | 6,241,182                              |
| إيجار المنفعة السنوي (ريال)                          | 1,079,452                              |
| مصرفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال) | 436,882.75                             |
| صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)      | 4,724,847                              |

## وصف العقار

|         |                                                                              |
|---------|------------------------------------------------------------------------------|
| وصف عام | العقار عبارة عن مجمع سكني تجاري بمدينة الرياض بحي الربيع مساحتها 9,579.00 م2 |
|---------|------------------------------------------------------------------------------|

| 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   | <input checked="" type="checkbox"/> مستوية <input type="checkbox"/> منخفضة <input type="checkbox"/> مرتفعة <input type="checkbox"/> دفان <input type="checkbox"/> صبة <input type="checkbox"/> رملية <input type="checkbox"/> صخرية |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نظام الاستخدام | سكني - تجاري                                                                                                                                                                                                                        |

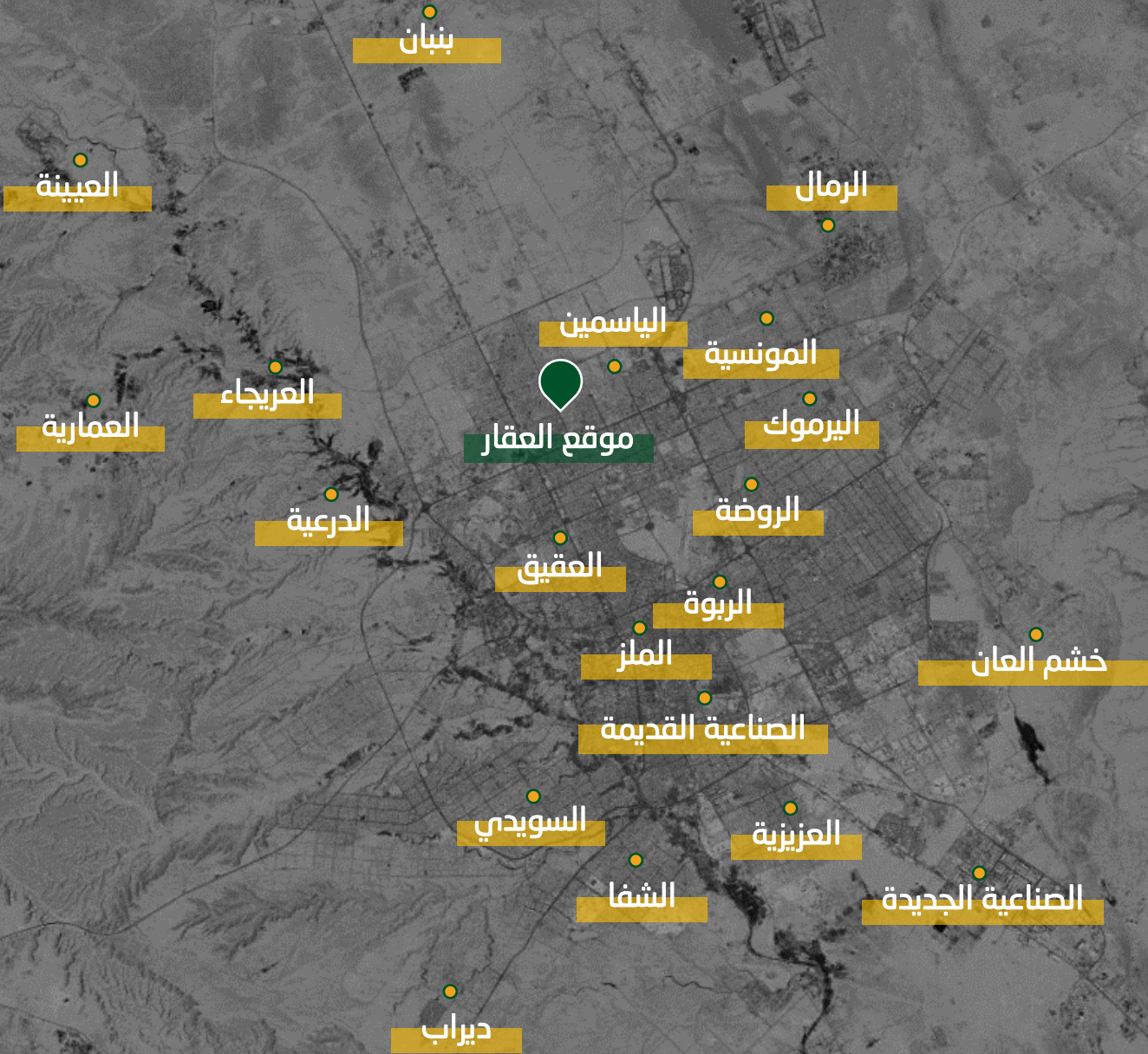
## وصف العقار

| 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 كم<sup>2</sup>. 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

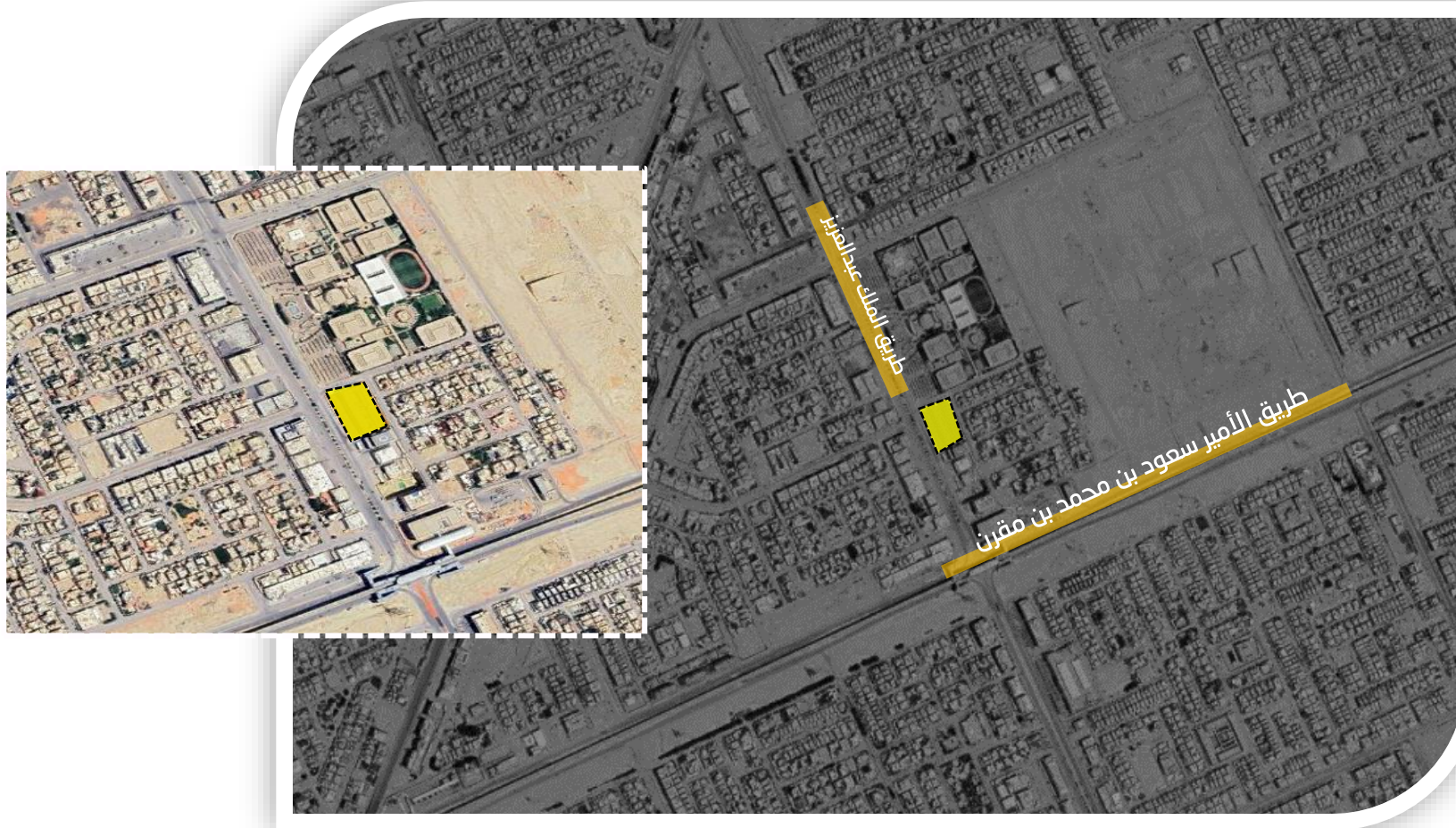
يقع حي الربيع في شمال مدينة الرياض بمخرج 5 وتقدر مساحة الحي قرابة 5.52 كيلومتر مربع، يحد الحي من الشرق طريق أبي بكر الصديق، ومن الجنوب طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز، ومن الغرب والشمال طريق الثمامة. يعتبر حي الربيع واحد من أشهر وأفضل الأحياء الموجودة في شمال مدينة الرياض، كما يعد من الأحياء التابعة 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

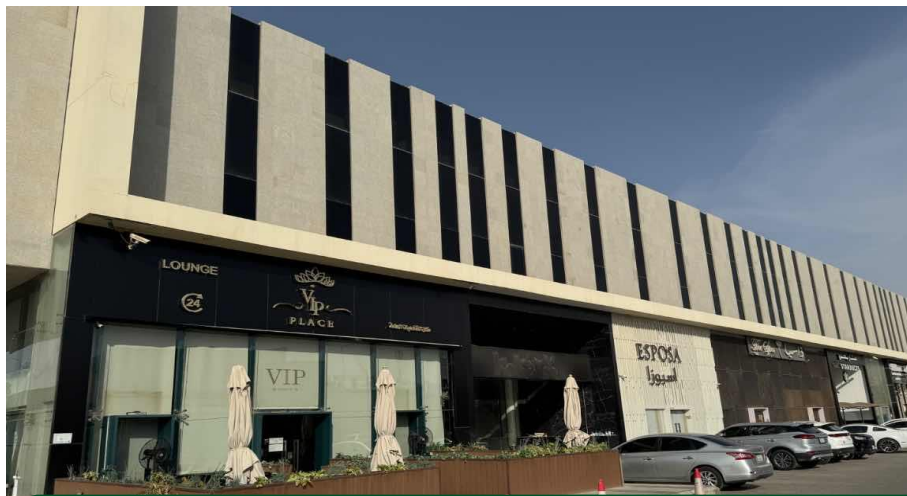
## تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

## 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



| رقم المقارنة | نوع الصفقة | المساحة | الاجار السنوي |
|--------------|------------|---------|---------------|
| 1            | معروض      | 127 م   | 156 ألف       |
| 2            | معروض      | 101 م   | 90 ألف        |
| 3            | معروض      | 120 م   | 105 ألف       |

## نتائج التقييم | خريطة المقارنات معارض



| رقم المقارنة | نوع الصفقة | المساحة | المتر التأجيري |
|--------------|------------|---------|----------------|
| 1            | معروض      | 371 م2  | 1,700          |
| 2            | معروض      | 327 م2  | 1,200          |
| 3            | معروض      | 532 م2  | 1,200          |

## نتائج التقييم | تسوية المقارنات ( معارض )

❖ "بعد المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لمعرفة قيمة تأجير المعارض وصالات العرض المشابهة الموجودة 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 التأجيري للمعارض بالعقار مناسب مقارنة للمعدلات السائدة في السوق"

| رقم المقارنة                              | العقار موضع المقارنة  | مقارنة 1 | %0 - + | مقارنة 2 | %0 - + | مقارنة 3              | %0 - + |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------|--------|----------|--------|-----------------------|--------|
| قيمة المتر التأجيري                       |                       | 1,700    |        | 1,200    |        | 1,200                 |        |
| موقع العقار                               | طريق الملك عبد العزيز | الثمامة  | %0.00  | الثمامة  | %0.00  | طريق الملك عبد العزيز | %0.00  |
| المساحة المفترضة (م2)                     | 300                   | 371      | %0.00  | 327      | %0.00  | 532                   | %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                |                       |          | 1,700  |          | 1,200  |                       | 1,200  |
| متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي          | 1,367                 |          |        |          |        |                       |        |
| متوسط قيمة المتر التأجيري 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 - +  |
|-------------------------------------------|----------------------|----------|---------|----------|--------|----------|---------|
| قيمة المتر التأجيري                       |                      | 156,000  | %0.00   | 90,000   | %0.00  | 105,000  | %0.00   |
| موقع العقار                               |                      |          | %0.00   | متشابه   | %0.00  | متشابه   | %0.00   |
| المساحة المفترضة (م2)                     | 120                  | 127      | %0.00   | 101      | %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                |                      |          | 156,000 |          | 90,000 |          | 105,000 |
| متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي          | 998                  |          | 1,228   |          | 891    |          | 875     |
| متوسط قيمة المتر التأجيري للمعارض بالعقار | 119,777              |          |         |          |        |          |         |

## نتائج التقييم | التدفقات النقدية

| المصروفات الحالية حسب العميل (بيانات يونيو 2025) |                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------|
| 359,590                                          | المصروفات حتى مايو 2025 |
| 24,343                                           | المصروفات يونيو 2025    |
| 383,933                                          | المصروفات نصف السنوية   |
| 2,158,904                                        | الإيجار السنوي للأرض    |

| الإيرادات الحالية حسب العميل (بيانات يونيو 2025) |                              |
|--------------------------------------------------|------------------------------|
| 5,433,782                                        | الإيرادات حتى مايو 2025      |
| 807,400                                          | إيرادات يونيو 2025           |
| 6,241,182                                        | الإيرادات نصف السنوية        |
| 12,482,364                                       | الإيرادات المتوقعة لعام 2025 |

| 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                 |

| التدفقات النقدية |           |                                       |
|------------------|-----------|---------------------------------------|
| 15-Jul-26        | 31-Dec-25 |                                       |
| 6,668,660        | 6,241,182 | إجمالي الدخل الفعال                   |
| 7%               | 7%        | نسبة مصروفات التشغيل والصيانة الحالية |
| 466,806          | 436,883   | مصروفات التشغيل والصيانة              |
| 1,153,387        | 1,079,452 | إيجار الأرض حسب بيانات العقد          |
| 1,620,193        | 1,516,335 | إجمالي المصروفات                      |
| 5,048,467        | 4,724,847 | صافي التدفقات النقدية                 |
|                  | 9,556,929 | إجمالي صافي القيمة الحالية            |
|                  | 9,557,000 | إجمالي القيمة تقريبا                  |

## 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 ( الرياض ) في حي ( الربيع ) مساحتها الاجمالية (9,579.00) م<sup>2</sup> هي كالتالي :

| إجمالي قيمة العقار                                          |
|-------------------------------------------------------------|
| صافي الدخل الحالي للعقار (ريال)                             |
| 6,241,182                                                   |
| إجمالي حق الانتفاع حتى 15 يوليو 2026 (ريال)                 |
| 9,557,000                                                   |
| إجمالي حق المنفعة ( كتابة )                                 |
| فقط تسعة ملايين وخمسمائة وسبعة وخمسون 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 اساسي (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]

تقرير تقييم عقاري

ضيافة حي النخيل

رقم التقرير : 129312

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي ( ميفك كابيتال )

نثمين  
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company



1434301

## 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) م<sup>2</sup> 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 (2025) 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 (99,321,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي  
عبدالله آل محفوظ  
عضو اساسي (1210000273)



## الملخص التنفيذي

| البيان                                                | البند                  | البيان                                                              | البند                 |
|-------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 410104003546                                          | رقم الصك               | شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي ( ميفك كابيتال )                 | اسم العميل            |
| 1428/6/10                                             | تاريخ الصك             | شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي ( ميفك كابيتال )                 | المستفيدون من التقييم |
| 1617 و 1618 و 1619 و 1620 و 1624 و 1625 و 1626 و 1627 | رقم القطعة             | التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت                                 | الغرض من التقييم      |
| 2837                                                  | رقم المخطط             | مبنى تجاري                                                          | نوع العقار            |
| القيمة السوقية                                        | أساس القيمة            | المملكة العربية السعودية -الرياض -النخيل                            | عنوان العقار          |
| معايير التقييم الدولية 2025                           | معايير التقييم المتبعة | 9,091.00م2                                                          | مساحة العقار          |
| 2025/06/29م                                           | تاريخ المعاينة         | حق انتفاع                                                           | طبيعة الملكية         |
| 2025/06/30م                                           | تاريخ التقييم          | أسلوب الدخل ( التدفقات النقدية )<br>أسلوب السوق ( طريقة المقارنات ) | أسلوب التقييم المتبعة |
| 2025/07/07م                                           | تاريخ إصدار التقرير    |                                                                     |                       |
| 99,321,000                                            |                        | القيمة السوقية للعقار (ريال)                                        |                       |



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



## المعايير العامة

## المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

| طبيعة الأصول المقيّمة |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| المدينة               | الرياض                    |
| الحي                  | النخيل                    |
| المساحة               | م <sup>2</sup> (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 2025، 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.                                                                                                                                                                                                                                         |

## (2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|---------|
| <b>تعريف الأسلوب</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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 2025، النسخة الإلكترونية صفحة 39 فقرة (أ) 10 - 1)</li> <li>عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.</li> <li>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.</li> </ul> |                                        |           |         |
| <b>المنهجية</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |           |         |
| <b>التطبيق</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.</li> <li>تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.</li> <li>إجراء تحليل مقارن مُنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.</li> <li>إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.</li> <li>تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.</li> <li>تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        |           |         |

## أساليب التقييم

| الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) | تستخدم لـ | العقارات المدرة للدخل |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| تعريف الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |           |                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل</li><li>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.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |           |                       |
| المنهجية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |           |                       |
| <p><b>الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت</li><li>إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.</li><li>تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل</li><li>تحديد معدل الخصم المناسب</li><li>تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت</li></ul> |                                               |           |                       |



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 <sup>2</sup> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|

| 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   | <input checked="" type="checkbox"/> مستوية <input type="checkbox"/> منخفضة <input type="checkbox"/> مرتفعة <input type="checkbox"/> دفان <input type="checkbox"/> صبة <input type="checkbox"/> رملية <input type="checkbox"/> 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  |

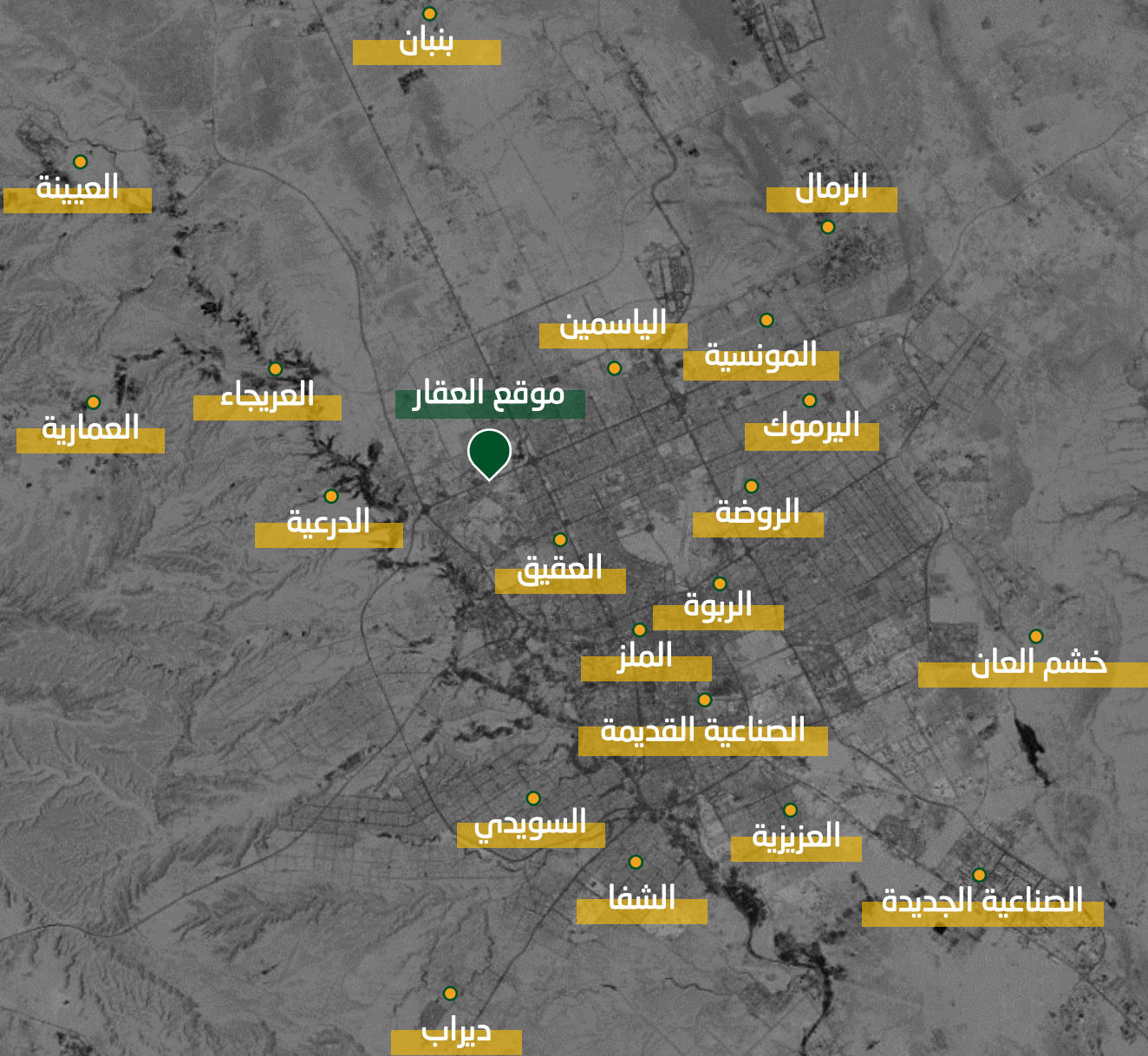
| الخدمات المتوفرة في الموقع |             |                                                                                       |   |            |                                                                                       |
|----------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------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

## وصف العقار

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

## 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 كم<sup>2</sup>. 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

## 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 للمكاتب

مقارنة 2

مقارنة 1

موقع العقار

مقارنة 3

| رقم المقارنة | نوع الصفقة | المساحة | المتر التأجيري |
|--------------|------------|---------|----------------|
| 1            | معروض      | 2م1,303 | 1,200          |
| 2            | معروض      | 2م440   | 1,480          |
| 3            | معروض      | 2م235   | 1,800          |

## نتائج التقييم | خريطة المقارنات للمعارض التجارية

مقارنة 1

مقارنة 2

مقارنة 3

موقع العقار

| رقم المقارنة | نوع الصفقة | المساحة | المتر التاجيري |
|--------------|------------|---------|----------------|
| 1            | معروض      | 2م1,981 | 1,900          |
| 2            | معروض      | 2م101   | 1,600          |
| 3            | معروض      | 2م57    | 1,800          |

## 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                       |                      | 1,900    |         | 1,600    |         | 1,300    |         |
| موقع العقار                               |                      |          | %10.00- |          | %0.00   |          | %0.00   |
| المساحة المفترضة (م2)                     | 300                  | 1,981    | %15.00  | 101      | %10.00- | 57       | %15.00- |
| 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                              |                      |          | %5.00   |          | %10.00- |          | %15.00- |
| صافي سعر السوق بعد التسوية                |                      |          | 1,995   |          | 1,440   |          | 1,105   |
| متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي          | 1,513                |          |         |          |         |          |         |
| 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                       |                      | 1,200    | %0.00  | 1,480    | %0.00  | 1,800    | %0.00  |
| موقع العقار                               |                      |          | %0.00  |          | %0.00  |          | %0.00  |
| المساحة المفترضة (م2)                     | 200                  | 1,303    | %25.00 | 440      | %0.00  | 235      | %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                              |                      |          | %25.00 |          | %0.00  |          | %0.00  |
| صافي سعر السوق بعد التسوية                |                      |          | 1,500  |          | 1,480  |          | 1,800  |
| متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي          | 1,593                |          |        |          |        |          |        |
| متوسط قيمة المتر التأجيري للمكاتب بالعقار | 1,230                |          |        |          |        |          |        |

نتائج التقييم | التدفقات النقدية

| لتقدير الإيرادات |                           |
|------------------|---------------------------|
| 6,732,519        | الإيرادات حتى مايو 2025   |
| 359,839          | إيرادات شهر يونيو         |
| 7,092,358        | الإيرادات نصف السنوية     |
| 14,184,716       | الإيرادات المقدرة السنوية |
| لتقدير المصروفات |                           |
| 268,315          | المصروفات حتى مايو 2025   |
| 61,765           | مصروفات شهر يونيو         |
| 330,080          | المصروفات نصف السنوية     |
| 660,159          | المصروفات المقدرة السنوية |

| 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 |
| إيرادات المكاتب حسب الوضع الحالي |                                               |
| 4,267,350                        | إيرادات المكاتب الحالية                       |
| 3,161                            | المساحة المستأجرة                             |
| 1,350                            | متوسط إيجار المتر المربع المتوقع              |
| 0                                | المساحة الشاغرة في المكاتب                    |
| 0                                | إيجار الجزء الشاغر حال تشغيله                 |
| 4,267,350                        | إجمالي إيرادات المكاتب 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%      | 90.0%      | معدل الاشغال المتوقع (معارض)              |
| 90.0%            | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | 90.0%      | معدل الاشغال 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 | 5,307,883  | الدخل الفعال (معارض)                      |
| 1,389,655        | 5,635,824  | 5,635,824  | 5,367,451  | 5,367,451  | 5,367,451  | 5,111,859  | 5,111,859  | 5,111,859  | 4,647,144  | 4,647,144  | 4,647,144  | 4,224,677  | 4,224,677  | 4,224,677  | 1,920,308  | الدخل الفعال (مكاتب)                      |
| 5,444,168        | 22,079,127 | 22,079,127 | 21,027,740 | 21,027,740 | 21,027,740 | 20,026,419 | 20,026,419 | 20,026,419 | 18,205,836 | 18,205,836 | 18,205,836 | 16,550,760 | 16,550,760 | 16,550,760 | 7,228,190  | إجمالي الدخل الفعال                       |
| 7.0%             | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | 7.0%       | تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة       |
| 381,092          | 1,545,539  | 1,545,539  | 1,471,942  | 1,471,942  | 1,471,942  | 1,401,849  | 1,401,849  | 1,401,849  | 1,274,409  | 1,274,409  | 1,274,409  | 1,158,553  | 1,158,553  | 1,158,553  | 505,973    | 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  | 2,750,000  | إيجار المنفعة حسب بيانات العميل           |
| 2,107,119        | 8,545,539  | 8,545,539  | 8,471,942  | 6,971,942  | 6,971,942  | 6,901,849  | 6,901,849  | 6,901,849  | 6,774,409  | 6,774,409  | 6,774,409  | 6,658,553  | 6,658,553  | 6,658,553  | 3,255,973  | إجمالي المصروفات                          |
| 3,337,049        | 13,533,588 | 13,533,588 | 12,555,798 | 14,055,798 | 14,055,798 | 13,124,570 | 13,124,570 | 13,124,570 | 11,431,427 | 11,431,427 | 11,431,427 | 9,892,207  | 9,892,207  | 9,892,207  | 3,972,217  | صافي التدفقات النقدية                     |
|                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 99,321,174 | إجمالي صافي القيمة الحالية                |
|                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 99,321,000 | 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) م<sup>2</sup> هي كالتالي :

| إجمالي قيمة العقار                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|
| صافي الدخل الحالي (ريال)                                             |
| 7,102,893.37                                                         |
| إجمالي حق المنفعة حتى نهاية عام 2040 (ريال)                          |
| 99,321,000                                                           |
| إجمالي حق المنفعة ( كتابة )                                          |
| فقط تسعة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وواحد وعشرون 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 اساسي (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]



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

مبنى الاندلس

رقم التقرير : 129315

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي ( ميفك كابيتال )

نثمين  
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company



1434441

## 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 (جدة) بحي (الحمراء) مساحتها (2,500) م<sup>2</sup> 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 (2025) 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 (46,625,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي  
عبدالله آل محفوظ  
عضو اساسي (1210000273)



## 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 2025 | معايير التقييم المتبعة | 2,500م2                                                                                                                                                 | مساحة العقار          |
| 2025/06/28م                 | تاريخ المعاينة         | مرهون                                                                                                                                                   | طبيعة الملكية         |
| 2025/06/30م                 | تاريخ التقييم          | اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)<br>أسلوب التكلفة ( طريقة الاحلال )<br>أسلوب الدخل (رسملة الدخل)<br>أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) | أسلوب التقييم المتبعة |
| 2025/07/07م                 | تاريخ إصدار التقرير    |                                                                                                                                                         |                       |
| 46,625,000                  |                        | القيمة السوقية للعقار (ريال)                                                                                                                            |                       |



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



## المعايير العامة

## المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

| طبيعة الأصول المقیمة |                      |
|----------------------|----------------------|
| المدينة              | جدة                  |
| الحي                 | الحمراء              |
| المساحة              | 2,500 م <sup>2</sup> |

| 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 2025، من ص 26 إلى ص 31)                                                                                         |
| الفرض من التقييم               | التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت .                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| الافتراضات و الافتراضات الخاصة | <ul style="list-style-type: none"> <li>تم استلام صور للصك من العميل , ولم تقم تـمـيـن بالعمل على التأكد من صحته .</li> <li>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.</li> </ul> |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## (2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

### 01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 2,500 م<sup>2</sup> 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 إليها 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 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 السوق (طريقة المعاملات المقارنة) | تستخدم لـ | الاراضي |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|---------|
| <b>تعريف الأسلوب</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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 2025، النسخة الإلكترونية صفحة 39 فقرة (أ) 10 - 1)</li> <li>عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.</li> <li>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.</li> </ul> |                                        |           |         |
| <b>المنهجية</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |           |         |
| <b>التطبيق</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |           |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.</li> <li>تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.</li> <li>إجراء تحليل مقارن مُنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.</li> <li>إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.</li> <li>تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.</li> <li>تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        |           |         |

## أساليب التقييم

| المباني                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | تستخدم لـ | أسلوب التكلفة ( طريقة الإحلال) | الأسلوب |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|---------|
| تعريف الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                                |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.</li> <li>تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.</li> </ul> <p>المصدر (معايير التقييم الدولية 2025، النسخة الإلكترونية صفحة 59، فقرة 70.2)</p> |           |                                |         |
| المنهجية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |                                |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال لتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |                                |         |
| التطبيق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                                |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.</li> <li>تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.</li> <li>خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                |         |

## أساليب التقييم

| الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | أسلوب الدخل (رسملة الدخل) | تستخدم لـ | العقارات المدرة للدخل |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|-----------------------|
| <b>تعريف الأسلوب</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |           |                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.</li> <li>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</li> <li>و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة</li> </ul> |                           |           |                       |
| <b>المنهجية</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |           |                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.</li> <li>يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريته وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.</li> <li>إذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.</li> <li>ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.</li> </ul>                                                                 |                           |           |                       |

## أساليب التقييم

| الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) | تستخدم لـ | العقارات المدرة للدخل |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| تعريف الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |           |                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل</li><li>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.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |           |                       |
| المنهجية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |           |                       |
| <p><b>الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت</li><li>إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.</li><li>تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل</li><li>تحديد معدل الخصم المناسب</li><li>تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت</li></ul> |                                               |           |                       |



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 (%)                   | 93%                   |
| معدل الإشغال للمكاتب (%)                   | 70%                   |
| إجمالي الدخل الحالي (ريال)                 | 4,130,839             |
| تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال) | 8%                    |
| تقدير مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)      | 317,698               |
| صافي الدخل التشغيلي (ريال)                 | 3,813,141             |

## وصف العقار

|         |                                                                    |
|---------|--------------------------------------------------------------------|
| وصف عام | العقار عبارة عن مبنى تجاري بمدينة جدة بحي الحمراء مساحتها 2,500 م2 |
|---------|--------------------------------------------------------------------|

| 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   | <input checked="" type="checkbox"/> مستوية <input type="checkbox"/> منخفضة <input type="checkbox"/> مرتفعة <input type="checkbox"/> دفان <input type="checkbox"/> صخرة <input type="checkbox"/> صخرية <input type="checkbox"/> رملية <input type="checkbox"/> صلبة |
| 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.



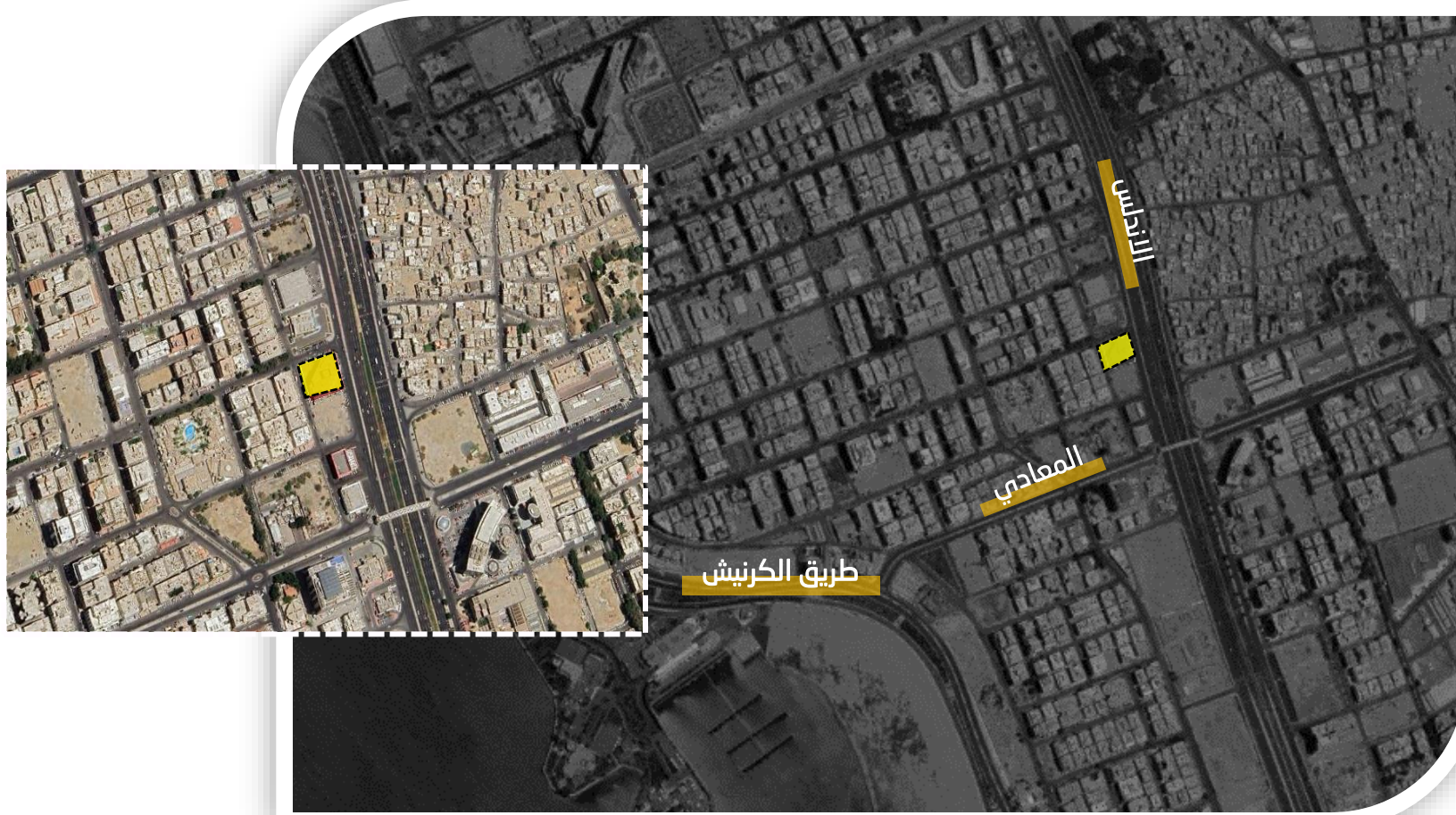
## موقع العقار على مستوى حي الحمراء

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

## 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 أراضي



| رقم المقارنة | نوع الصفقة | المساحة | المتر  |
|--------------|------------|---------|--------|
| 1            | تنفيذ      | 2م5,485 | 11,000 |
| 2            | معروض      | 2م2,500 | 13,000 |
| 3            | تنفيذ      | 2م2,498 | 10,000 |

## نتائج التقييم | خريطة المقارنات ايجارات

مقارنة 2

مقارنة 1

مقارنة 3

موقع المقار

مقارنة 2

مقارنة 1

| رقم المقارنة | نوع الصفقة | المساحة              | المتر           |
|--------------|------------|----------------------|-----------------|
| 1            | معروض      | معارض بمساحات مختلفة | 1,500 الى 1,800 |
| 2            | معروض      | معرض 80م2            | 1,870           |
| 1            | معروض      | مكاتب 350م2          | 430             |
| 2            | معروض      | مكاتب مساحات مختلفة  | 420             |
| 3            | معروض      | مكاتب مساحات مختلفة  | 550             |

## نتائج التقييم | تسوية المقارنات

| التسويات                          | العقار موضع التقييم | مقارنة 1            | - + %0 | مقارنة 2            | - + %0 | مقارنة 3            | - + %0 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| سعر المتر المربع                  |                     | 11,000              |        | 13,000              |        | 10,000              |        |
| 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              |        | 13,000              |        | 10,000              |        |
| 2- ظروف السوق                     |                     |                     | %5.0-  |                     | %0.0   |                     | %0.0   |
| 3- خصائص العقار                   |                     |                     |        |                     |        |                     |        |
| الموقع                            |                     | متشابه              | %0.0   |                     | %0.0   |                     | %0.0   |
| تاريخ المعاملة                    |                     | يونيو 2025          | %0.0   | يونيو 2025          | %0.0   | يونيو 2025          | %0.0   |
| نوع المعاملة                      |                     | معروض               | %5.0-  | معروض               | %0.0   | تنفيذ مزاد          | %20.0  |
| نوع الاستخدام                     |                     | تجاري               | %0.0   | تجاري               | %0.0   | تجاري               | %0.0   |
| المساحة (م2)                      |                     | 5,485               | %10.0  | 2,500               | %0.0   | 2,498               | %0.0   |
| سهولة الوصول                      |                     | جيدة                | %0.0   | جيدة                | %0.0   | جيدة                | %0.0   |
| عدد الشوارع                       |                     | 3 شوارع             | %2.0   | 3 شوارع             | %0.0   | شارعين              | %2.0   |
| القرب من الطريق الرئيسي           |                     | على طريق الأندلس    | %0.0   | على طريق الأندلس    | %0.0   | طريق الكورنيش       | %0.0   |
| القرب من المرافق                  |                     | قريب                | %0.0   | قريب                | %0.0   | قريب                | %0.0   |
| توفر الخدمات                      |                     | متوفره جميع الخدمات | %0.0   | متوفره جميع الخدمات | %0.0   | متوفره جميع الخدمات | %0.0   |
| انتظام شكل الأرض                  |                     | 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                   |                     |                     | %2.0   |                     | %0.0   |                     | %22.0  |
| صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال) |                     | 11,220              |        | 13,000              |        | 12,200              |        |
| الوزن المرجح                      |                     | %30                 |        | %60                 |        | %10                 |        |
| متوسط سعر المتر (ريال / م2)       |                     | 12,386              |        |                     |        |                     |        |
| سعر المتر بعد التقريب             |                     | 12,400              |        |                     |        |                     |        |

## نتائج التقييم | تسوية المقارنات معارض

| رقم المقارنة                             | العقار موضع المقارنة | مقارنة 1 | %0 - +  | مقارنة 2 | %0 - +  |
|------------------------------------------|----------------------|----------|---------|----------|---------|
| قيمة المتر التجاري                       |                      | 1,800    |         | 1,870    |         |
| المساحة المفترضة (م2)                    | 100                  | 90       | %0.00   | 80       | %0.00   |
| موقع العقار                              | جيد                  | متشابه   | %0.00   | متشابه   | %0.00   |
| عمر العقار                               | قديم                 | جديد     | %35.00- | جديد     | %35.00- |
| مستوى التشطيب                            | جيد                  | جيد      | %0.00   | جيد      | %0.00   |
| وجود إدارة للعقار                        | يوجد                 | يوجد     | %0.00   | يوجد     | %0.00   |
| توافر المواقف                            | متوافر               | متوافر   | %0.00   | متوافر   | %0.00   |
| الحراسة والأمن                           | متوافر               | متوافر   | %0.00   | متوافر   | %0.00   |
| خدمات مساندة                             |                      |          | %0.00   |          | %0.00   |
| مزايا أخرى                               |                      |          | %0.00   |          | %0.00   |
| صافي التقييم                             |                      |          | %35.00- |          | %35.00- |
| صافي سعر السوق بعد التسوية               |                      |          | 1,170   |          | 1,216   |
| متوسط قيمة المتر التجاري السوقي          | 1,193                |          |         |          |         |
| متوسط قيمة المتر التجاري للمعارض بالعقار | 1,009                |          |         |          |         |

بعد المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لمعرفة قيمة تأجير المعارض وصالات العرض المشابهة للموجودة في العقار موضع التقييم ، تبين أن متوسط القيمة التجارية للمتر في المنطقة تتراوح بين 1500 ريال إلى 1800 ريال حسب موقع العقار وعمره ومستوى التشطيب وعوامل أخرى، وبذلك يكون متوسط قيمة المتر التجاري للمعارض بالعقار أقل من المعدلات السائدة في السوق وذلك نظرا لقدم عمر العقار

## نتائج التقييم | تسوية المقارنات مكاتب

| رقم المقارنة                              | العقار موضع المقارنة | مقارنة 1 | %0 - +  | مقارنة 2 | %0 - +  | مقارنة 3 | %0 - +  |
|-------------------------------------------|----------------------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|
| قيمة المتر التأجيري                       |                      | 430      |         | 420      |         | 550      |         |
| المساحة المقترضة (م2)                     | 200                  | 350      | %10.00  | 150      | %0.00   | 150      | %0.00   |
| موقع العقار                               | جيد                  | متشابه   | %0.00   | متشابه   | %0.00   | متشابه   | %0.00   |
| عمر العقار                                | قديم                 | متوسط    | %10.00- | متوسط    | %10.00- | متوسط    | %10.00- |
| مستوى التشطيب                             | جيد                  | جيد      | %0.00   | جيد      | %0.00   | جيد      | %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   |
| مزايا أخرى                                |                      |          | %0.00   |          | %0.00   |          | %0.00   |
| صافي التقييم                              |                      |          | %0.00   |          | %10.00- |          | %10.00- |
| صافي سعر السوق بعد التسوية                |                      |          | 430     |          | 378     |          | 495     |
| متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي          | 434                  |          |         |          |         |          |         |
| متوسط قيمة المتر التأجيري للمكاتب بالعقار | 604                  |          |         |          |         |          |         |

”بعد المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لمعرفة قيمة تأجير المكتب المشابهة للموجودة في العقار موضع التقييم ، تبين أن متوسط القيمة التأجيرية للمتر في المنطقة تتراوح بين 400 ريال إلى 600 ريال حسب موقع العقار وعمره ومستوى التشطيب وعوامل أخرى، وبذلك يكون متوسط قيمة المتر التأجيري للمكاتب بالعقار مشابه للمعدلات السائدة في السوق وذلك نظرا لقدم عمر العقار“

## نتائج التقييم | طريقة الاحلال

| أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)                           |            |                                                           |
|---------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|
| م2                                                      | 9,664      | مسطحات 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                                 | 13.5       | سنة                                                       |
| العمر الفعال                                            | 36.5       | سنة                                                       |
| معدل الإهلاك الإجمالي                                   | %73.0      | %                                                         |
| متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك                          | 911        | ريال                                                      |
| صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك                          | 8,806,092  | ريال                                                      |
| مساحة الأرض                                             | 2,500      | م2                                                        |
| قيمة متر الأرض                                          | 12,400     | ريال                                                      |
| إجمالي قيمة الأرض                                       | 31,000,000 | ريال                                                      |
| إجمالي قيمة العقار                                      | 39,806,092 | ريال                                                      |
| قيمة العقار (تقريباً)                                   | 39,806,000 | ريال                                                      |

## نتائج التقييم | الرسملة المباشرة

| طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالي) |                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| القيمة                               | البند                                               |
| 4,130,839                            | الدخل الفعال الحالي (ريال)                          |
| %8                                   | نسبة مصروفات التشغيل والصيانة % (حسب بيانات العميل) |
| 317,698                              | قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)                |
| 3,813,141                            | صافي الدخل (ريال)                                   |
| %8.0                                 | معدل الرسملة %                                      |
| 47,664,263                           | قيمة العقار (ريال)                                  |
| 47,664,000                           | إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)                    |

## 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 %3.0       |
| معدل الخصم %11.0                |

| لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية) |
|------------------------------------|
| معامل الرسملة %8.0                 |
| معدل النمو %2.0                    |

| إيرادات المكاتب الحالية                       |
|-----------------------------------------------|
| 4,218                                         |
| المساحة الإجمالية القابلة للتأجير             |
| 2,960                                         |
| المساحة المؤجرة                               |
| 1,258                                         |
| المساحة الشاغرة                               |
| 1,789,304                                     |
| إجمالي الإيرادات الحالية                      |
| %70                                           |
| معدل الإشغال الحالي                           |
| 604                                           |
| متوسط تأجير المتر الحالي                      |
| 760,454                                       |
| تقدير إيراد الجزء الشاغر في حال تأجيره        |
| 2,549,758                                     |
| إجمالي إيرادات المكاتب في حالة التشغيل الكامل |

| إيرادات المعارض الحالية                       |
|-----------------------------------------------|
| 2,188                                         |
| المساحة الإجمالية القابلة للتأجير             |
| 2,038                                         |
| المساحة المؤجرة                               |
| 150                                           |
| المساحة الشاغرة                               |
| 2,055,993                                     |
| إجمالي الإيرادات الحالية                      |
| %93                                           |
| معدل الإشغال الحالي                           |
| 1,009                                         |
| متوسط إيجار المتر المربع (معارض)              |
| 151,324                                       |
| إيجار الجزء الشاغر حال تشغيله                 |
| 2,207,317                                     |
| 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  |                                           |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------------------------------|
| 2,207,317  | 2,207,317 | 2,207,317 | 2,207,317 | 2,207,317 | 2,207,317  | إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل |
| 2,549,758  | 2,549,758 | 2,549,758 | 2,549,758 | 2,549,758 | 2,549,758  | إجمالي دخل المكاتب في حالة التشغيل الكامل |
| %0.0       | %10.0     | %0.0      | %0.0      | %10.0     | %0.0       | معدل الزيادة السنوية (المعارض)            |
| %0.0       | %5.0      | %0.0      | %0.0      | %5.0      | %0.0       | معدل الزيادة السنوية (المكاتب)            |
| 2,670,854  | 2,670,854 | 2,428,049 | 2,428,049 | 2,428,049 | 2,207,317  | إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض) |
| 2,811,108  | 2,811,108 | 2,677,246 | 2,677,246 | 2,677,246 | 2,549,758  | إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (مكاتب) |
| %93.0      | %93.0     | %93.0     | %93.0     | %93       | %93        | معدل الإشغال المتوقع (معارض)              |
| %75.0      | %75.0     | %75.0     | %75.0     | %70.0     | %70.0      | معدل الإشغال المتوقع (مكاتب)              |
| 2,483,894  | 2,483,894 | 2,258,086 | 2,258,086 | 2,258,086 | 2,052,805  | الدخل الفعال (معارض)                      |
| 2,108,331  | 2,108,331 | 2,007,935 | 2,007,935 | 1,874,072 | 1,784,831  | الدخل الفعال (مكاتب)                      |
| 4,592,225  | 4,592,225 | 4,266,020 | 4,266,020 | 4,132,158 | 3,837,636  | إجمالي الدخل الفعال                       |
| %15.0      | %15.0     | %15.0     | %15.0     | %15.0     | %10.0      | نسبة مصروفات التشغيل والصيانة             |
| 688,834    | 688,834   | 639,903   | 639,903   | 619,824   | 383,764    | مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة         |
| 3,903,392  | 3,903,392 | 3,626,117 | 3,626,117 | 3,512,334 | 3,453,872  | صافي الدخل التشغيلي                       |
| 49,768,244 |           |           |           |           |            | القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)       |
| 53,671,635 | 3,903,392 | 3,626,117 | 3,626,117 | 3,512,334 | 3,453,872  | صافي التدفقات النقدية السنوية             |
|            |           |           |           |           | 46,624,751 | إجمالي قيمة العقار                        |
|            |           |           |           |           | 46,625,000 | 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) م<sup>2</sup> هي كالتالي :

| إجمالي قيمة العقار                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|
| صافي الدخل الحالي للعقار (ريال)                                    |
| 3,813,141.07                                                       |
| إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)                              |
| 46,625,000                                                         |
| إجمالي قيمة العقار ( كتابة )                                       |
| فقط ستة وأربعون مليوناً وستمائة وخمسة وعشرون 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  
عبد الله آل محفوظ

عضو اساسي (1210000273)



نـثـمـيـن  
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



البيانات الأساسية

|                       |              |                     |              |
|-----------------------|--------------|---------------------|--------------|
| رقم الوثيقة           | 393563000196 | تاريخ الوثيقة       | 1446/3/13    |
| التقود                | مرهون        | الحالة              | فصال         |
| تاريخ الوثيقة السابقة | 1446/2/24    | المساحة             | 2,500        |
| نوع السلسلة           | صفقة تمويل   | رقم الوثيقة السابقة | 460001438957 |

التقود

|        |                     |             |                 |                 |
|--------|---------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| التقيد | الجهة المرهونة      | رقم المنشأة | قيمة الرهن      | تاريخ الاستحقاق |
| مرهون  | البنك السعودي الأول | 7000018668  | ر.س 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 <sup>2</sup> ) | نوع الاستخدام |
| لا يوجد             | قطعة الأرض       | 2,500                          | لا يوجد       |
| الملك               | المجاورة / الجزء |                                |               |
| لا يوجد             | لا يوجد          |                                |               |
| الموقع              | نموذج العقار     |                                |               |
| لا يوجد             | لا يوجد          |                                |               |
| رقم القطعة          | رقم التخطيط      | الحي                           | المدينة       |
| 4                   |                  | الخميرة                        | جدة           |

|       |       |                                          |         |
|-------|-------|------------------------------------------|---------|
| الحد  | الترج | وصف الحد                                 | الطول م |
| شمالا | شارع  | عرض 20 م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل | 50      |
| جنوبا | يحدّه | الاملاك الاميرية                         | 50      |
| شرقا  | يحدّه | الاملاك الاميرية                         | 50      |
| غربا  | شارع  | عرض 10 م يفصلها عن الاملاك الاميرية      | 50      |

العقار لا يقع في مناطق تطبيح مستند

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

الصفحة 1 من 1



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

فندق درنف اجياد

رقم التقرير : 129313

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي ( ميفك كابيتال )

نثمين  
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company



1434413

## 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 ) م<sup>2</sup> 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 (2025) 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 (111,794,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي  
عبدالله آل محفوظ  
عضو اساسي (1210000273)



## 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 2025 | معايير التقييم المتبعة | 1,780.97 م2                                         | اجمالي مساحة العقار   |
| 2025/06/28م                 | تاريخ المعاينة         | مرهون                                               | طبيعة الملكية         |
| 2025/06/30م                 | تاريخ التقييم          | أسلوب الدخل ( القيمة المتبقية )                     | أسلوب التقييم المتبعة |
| 2025/07/07م                 | تاريخ إصدار التقرير    |                                                     |                       |
| 111,794,000                 |                        | القيمة السوقية للعقار (ريال)                        |                       |



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



## المعايير العامة

## المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

| طبيعة الأصول المقیمة |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| المدينة              | مكة المكرمة                 |
| الحي                 | ربع بخش                     |
| المساحة              | ( 1,780.97 م <sup>2</sup> ) |

| 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 2025، من ص26 إلى ص31)                                                                                         |
| الفرض من التقييم               | التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت .                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| الافتراضات و الافتراضات الخاصة | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>تم استلام صور للصك من العميل , ولم تقم تامين بالعمل على التأكد من صحته .</li> </ul> |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## (2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |           |       |
| <p>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. <b>المصدر (معايير التقييم الدولية 2025، النسخة الالكترونية صفحة 125، فقرة 90.1)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |           |       |
| المنهجية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |           |       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار 105 أساليب وطرق التقييم</li> <li>• يجب على المقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل:</li> <li>• أنّ القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أنّ المشروع قد تم إنجازه بالفعل وفقًا للخطط والمواصفات المحددة.</li> <li>• أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع</li> </ul> |                                       |           |       |
| التطبيق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |           |       |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. قيمة العقارات المنجزة.</li> <li>3. تكاليف البناء.</li> <li>4. أتعاب المستشارين.</li> <li>5. تكاليف التسويق.</li> <li>6. الجدول الزمني.</li> <li>7. تكاليف التمويل.</li> <li>8. أرباح التطوير.</li> <li>9. معدل الخصم</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                          |                                       |           |       |



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)                    | -                                            |
| 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 ربيع بخش مساحتها 1,780.97 م2 |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|

| 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   | <input checked="" type="checkbox"/> مستوية <input type="checkbox"/> منخفضة <input type="checkbox"/> مرتفعة <input type="checkbox"/> دفان <input type="checkbox"/> صبة <input type="checkbox"/> رملية <input type="checkbox"/> 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

منى

اجياد

الرصيفة

الزايدي

موقع العقار

الجامعة

المشاعر

الملك فهد

النسيم

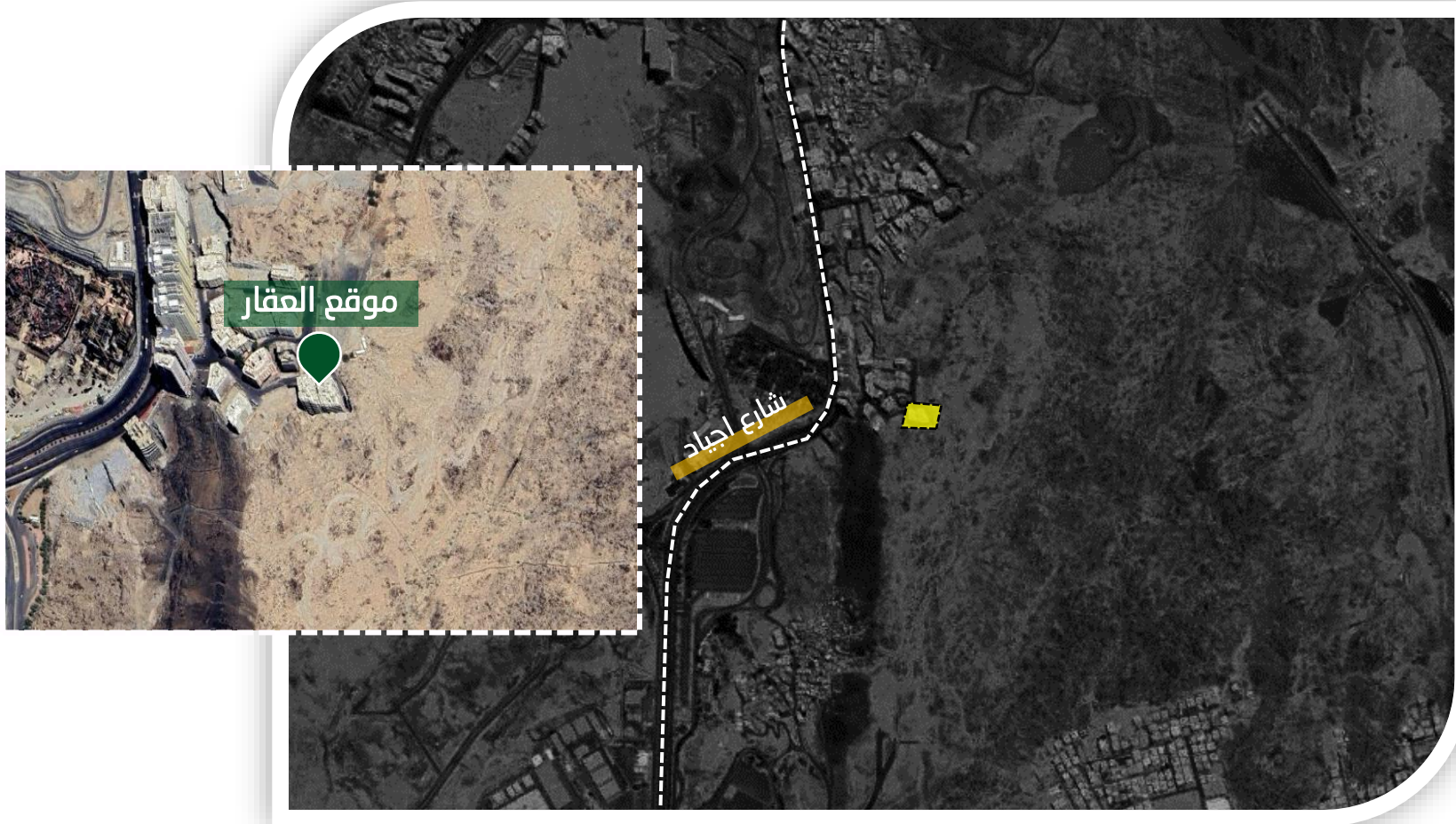
## موقع العقار على مستوى حي كدي

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

## 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 |
|                                |       | نوع الغرفة                      |
|                                |       | العدد                           |
|                                |       | غرفة واحدة بحمام                |
|                                |       | 216.00                          |
|                                |       | غرفتين                          |
|                                |       | 0.00                            |
|                                |       | 3 غرف                           |
|                                |       | 0.00                            |
|                                |       | الإجمالي                        |
|                                |       | 216                             |

| 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 إضافيه       |
| ريال             | 1,078,399  | تكلفة المصاريف الإضافيه  |
| ريال             | 44,214,374 | اجمالي تكاليف المشروع    |

## نتائج التقييم | القيمة المتبقية

| 3-تقدير إيرادات المشروع               |                             |                    |                   |                 |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| 3-1 الفندق / الشقق الفندقية           |                             |                    |                   |                 |
| نوع العقار                            |                             | فندق 4 نجوم        |                   |                 |
| إجمالي مسطحات المباني                 |                             | 8,044.4            |                   |                 |
| نسبة الاستغلال                        |                             | 80.0%              |                   |                 |
| صافي المساحة القابلة للتأجير بالفندق  |                             | 6,436              |                   |                 |
| النسبة المخصصة                        | صافي المساحة المخصصة للبناء | متوسط مساحة الوحدة | العدد             |                 |
| النموذج الأول (غرفة واحدة)            | 100.0%                      | 6,436              | 30                | 216.0           |
| النموذج الثاني (غرفتين)               | 0.0%                        | 0                  | 90                | 0.0             |
| النموذج الثالث (3 غرف)                | 0.0%                        | 0                  | 100               | 0.0             |
| النموذج الرابع (4 غرف)                | 0.0%                        | 0                  | 120               | 0.0             |
| 216.0                                 |                             |                    |                   |                 |
| تقدير الدخل حسب الموسم                | موسم الحج                   | أول 20 يوم رمضان   | آخر 10 أيام رمضان | باقي أيام العام |
| عدد الأيام                            | 60                          | 20                 | 10                | 275             |
| معدل الإشغال                          | 100.0%                      | 65.0%              | 80.0%             | 35.0%           |
| متوسط الإيجار اليومي                  |                             |                    |                   |                 |
| النموذج الأول (غرفة واحدة)            | 400.0                       | 250.0              | 400.0             | 180.0           |
| النموذج الثاني (غرفتين)               | 0.0                         | 0.0                | 0.0               | 0.0             |
| النموذج الثالث (3 غرف)                | 0.0                         | 0.0                | 0.0               | 0.0             |
| النموذج الرابع (4 غرف)                | 0.0                         | 0.0                | 0.0               | 0.0             |
| الدخل الفعال                          |                             |                    |                   |                 |
| النموذج الأول (غرفة واحدة)            | 5,184,000.0                 | 702,000.0          | 691,200.0         | 3,742,200.0     |
| النموذج الثاني (غرفتين)               | 0.0                         | 0.0                | 0.0               | 0.0             |
| النموذج الثالث (3 غرف)                | 0.0                         | 0.0                | 0.0               | 0.0             |
| النموذج الرابع (4 غرف)                | 0.0                         | 0.0                | 0.0               | 0.0             |
| الدخل حسب الموسم                      | 5,184,000.0                 | 702,000.0          | 691,200.0         | 3,742,200.0     |
| الدخل الفعال للغرف                    |                             |                    |                   |                 |
| نسبة الإيرادات الأخرى                 | 0.0%                        | ريال               |                   |                 |
| قيمة الإيرادات الأخرى                 | 0                           | %                  |                   |                 |
| إجمالي الدخل الفعال                   |                             |                    |                   |                 |
| نسبة مصروفات التشغيل للغرف            | 35.0%                       | ريال               |                   |                 |
| قيمة مصروفات التشغيل للغرف            | 3,611,790                   | %                  |                   |                 |
| نسبة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى | 70.0%                       | ريال               |                   |                 |
| قيمة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى | 0                           | %                  |                   |                 |
| إجمالي مصروفات التشغيل والصيانة       | 3,611,790                   | ريال               |                   |                 |
| صافي الدخل التشغيلي للفندق            | 6,707,610                   | ريال               |                   |                 |
| 4-تقدير قيمة العقار                   |                             |                    |                   |                 |
| معدل الرسملة                          |                             | 6.0%               |                   |                 |
| إجمالي قيمة المشروع                   |                             | 111,793,500        |                   |                 |
|                                       |                             | 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 (ريـع بخـش) مساحتها الاجمالية ( 1,780.97 م<sup>2</sup> ) هي كالتالي :

| إجمالي قيمة العقار                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|
| مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )                                          |
| 1,780.97                                                               |
| إجمالي قيمة العقار (ريال)                                              |
| 111,793,500                                                            |
| إجمالي قيمة العقار (تقريباً) (ريال)                                    |
| 111,794,000                                                            |
| إجمالي قيمة العقار ( كتابة )                                           |
| فقط مائة وأحد عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة 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.
- ❖ 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.
- ❖ الصك الأول رقم 320114009787 ومساحته 895.15 متر مربع مرهون لصالح بنك الرياض ضمانا للوفاء بمبلغ 28,154,046 ريال
- ❖ الصك الثاني رقم 320118008051 ومساحته 885.82 متر مربع مرهون لصالح بنك الرياض ضمانا للوفاء بمبلغ 27,383,670 ريال
- ❖ تم التوصل لقيمة العقار عن طريق أسلوب الدخل المعتمد على بيانات السوق ، حيث أن العقار لا يحقق أعلى وأفضل مستوى تشغيل حالي من حيث ارتفاع قيمة المصروفات وانخفاض قيمة الإيرادات

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 الصك

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

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية  
Real Estate Market

وزارة العدل  
Ministry of Justice

وزارة الداخلية  
Ministry of Interior

| 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 |                     |             |                 |
|---------|---------------------|-------------|-----------------|
| التقييد | الجهة المرهنة       | رقم المنشأة | قيمة الرهن      |
| مرهون   | البنك السعودي الأول | 7000018668  | رهن 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 <sup>2</sup> ) | نوع الاستخدام |
| لا يوجد             | قطعة الأرض       | 895.14                         | لا يوجد       |
| البلد               | المجاورة / الجزء |                                |               |
| لا يوجد             | لا يوجد          |                                |               |
| الموقع              | نموذج العقار     |                                |               |
| لا يوجد             | لا يوجد          |                                |               |
| رقم القطعة          | رقم المخطط       | الحي                           | البلدية       |
| 31                  | 18 / 8 / 1       | رج بنش باجيات                  | مكة المكرمة   |

| الحد  |        |          |         |
|-------|--------|----------|---------|
| 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

وزارة الداخلية  
Ministry of Interior

| 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 |                     |             |                 |
|---------|---------------------|-------------|-----------------|
| التقييد | الجهة المرهنة       | رقم المنشأة | قيمة الرهن      |
| مرهون   | البنك السعودي الأول | 7000018668  | رهن 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 <sup>2</sup> ) | نوع الاستخدام |
| لا يوجد             | قطعة الأرض       | 885.82                         | لا يوجد       |
| البلد               | المجاورة / الجزء |                                |               |
| لا يوجد             | لا يوجد          |                                |               |
| الموقع              | نموذج العقار     |                                |               |
| لا يوجد             | لا يوجد          |                                |               |
| رقم القطعة          | رقم المخطط       | الحي                           | البلدية       |
| 32                  | 18 / 8 / 1       | رج بنش                         | مكة المكرمة   |

| الحد  |       |          |         |
|-------|-------|----------|---------|
| 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

الملك المتحدة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أسامة العاصمة المقدسة  
بلدية المسفلة الفرعية

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

رخصة إنشاء جديدة

الاسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي  
رقم البطاقة الشخصية : 1012191936  
رقم الهاتف : 32  
رقم السكن : 720109000991  
تاريخه : 1418/05/23  
رقم السجل العقاري : 820772  
الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربع  
الحي : حي التوأمة  
يظهر / 174

الحدود :  
شمال : 26.300 شارع عرض 15.00 متر غير  
مسطح  
شرق : 33.470 قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية  
جنوب : 25.520 جبل  
غرب : 35.960 قطعة رقم 33 أرض فضاء  
معلوفة

الارتفاع : 4.00  
العمق : 1.10  
العرض : 1.00  
الارتفاع : 1.10

الاستخدام :  
البناء : 75.28  
البناء : 793.00  
البناء : 983.00  
البناء : 2612.88  
البناء : 238.14  
البناء : 85.02  
البناء : 309.86  
البناء : 4272.080

الملاحظات :  
1012191936 : رقم البطاقة الشخصية  
1025421643 : رقم البطاقة الشخصية  
1021139876 : رقم البطاقة الشخصية  
1012191936 : رقم البطاقة الشخصية

تاريخ الصفاة : 1434/9/9 - 15.07.02

الملك المتحدة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أسامة العاصمة المقدسة  
بلدية المسفلة الفرعية

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

رخصة إنشاء جديدة

الاسم : فهد إبراهيم سعد العيسى  
رقم البطاقة الشخصية : 1021139876  
رقم الهاتف : 31  
رقم السكن : 320109000396  
تاريخه : 1418/05/23  
رقم السجل العقاري : 875472  
الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربع  
الحي : حي التوأمة  
يظهر / 174

الحدود :  
شمال : 23.670 شارع عرض 15.00 متر غير  
مسطح  
شرق : 37.000 أرض فضاء جبلية  
جنوب : 27.500 أرض فضاء جبلية  
غرب : 33.470 قطعة رقم 23 أرض فضاء  
معلوفة

الارتفاع : 1.00  
العمق : 1.20  
العرض : 1.02  
الارتفاع : 2.00

الاستخدام :  
البناء : 34.3  
البناء : 426.77  
البناء : 581.26  
البناء : 265.15  
البناء : 261.13  
البناء : 85.71  
البناء : 309.86  
البناء : 4272.080

الملاحظات :  
1021139876 : رقم البطاقة الشخصية  
1025421643 : رقم البطاقة الشخصية  
1021139876 : رقم البطاقة الشخصية  
1012191936 : رقم البطاقة الشخصية

تاريخ الصفاة : 1434/9/9 - 19.08.08



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

فندق درنف كدي

رقم التقرير : 129314

مقدم لـ

شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي ( ميفك كابيتال )

نثمين  
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company



1434332

## 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) م<sup>2</sup> 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 (2025) 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 (54,480,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي  
عبدالله آل محفوظ  
عضو اساسي (1210000273)

## الملخص التنفيذي

| البند                        | البيان                                              | البند                  | البيان                      |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| اسم العميل                   | شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي ( ميفك كابيتال ) | رقم الصك               | 481809000852                |
| المستفيدون من التقييم        | شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي ( ميفك كابيتال ) | تاريخ الصك             | 1446/3/22                   |
| الغرض من التقييم             | التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت                 | رقم القطعة             | 16                          |
| نوع العقار                   | فندق                                                | رقم المخطط             | 52/7/1                      |
| عنوان العقار                 | المملكة العربية السعودية - مكة المكرمة - كدي        | أساس القيمة            | القيمة السوقية              |
| مساحة العقار                 | 2م750                                               | معايير التقييم المتبعة | معايير التقييم الدولية 2025 |
| طبيعة الملكية                | مرهون                                               | تاريخ المعاينة         | 2025/06/28م                 |
| أسلوب التقييم المتبعة        | أسلوب الدخل ( القيمة المتبقية )                     | تاريخ التقييم          | 2025/06/30م                 |
|                              |                                                     | تاريخ إصدار التقرير    | 2025/07/07م                 |
| القيمة السوقية للعقار (ريال) |                                                     | 54,480,000             |                             |



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

## المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

| طبيعة الأصول المقیمة |                       |
|----------------------|-----------------------|
| المدينة              | مكة المكرمة           |
| الحي                 | كدي                   |
| المساحة              | (750 م <sup>2</sup> ) |

| 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 2025، من ص26 إلى ص31)                                                                                          |
| الفرض من التقييم               | التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| الافتراضات و الافتراضات الخاصة | <ul style="list-style-type: none"> <li>تم استلام صور للصك من العميل ، ولم تقم تـمـيـن بالعمل على التأكد من صحته.</li> <li>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.</li> </ul> |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## (2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |           |       |
| <p>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. <b>المصدر (معايير التقييم الدولية 2025، النسخة الالكترونية صفحة 125، فقرة 90.1)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |           |       |
| المنهجية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       |           |       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار 105 أساليب وطرق التقييم</li> <li>• يجب على المقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل:</li> <li>• 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.</li> <li>• أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع</li> </ul> |                                       |           |       |
| التطبيق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |           |       |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. قيمة العقارات المنجزة.</li> <li>3. تكاليف البناء.</li> <li>4. أتعاب المستشارين.</li> <li>5. تكاليف التسويق.</li> <li>6. الجدول الزمني.</li> <li>7. تكاليف التمويل.</li> <li>8. أرباح التطوير.</li> <li>9. معدل الخصم</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                        |                                       |           |       |



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)                     | -                                                        |
| 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 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   | <input checked="" type="checkbox"/> مستوية <input type="checkbox"/> منخفضة <input type="checkbox"/> مرتفعة <input type="checkbox"/> دفان <input type="checkbox"/> صبة <input type="checkbox"/> رملية <input type="checkbox"/> 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

## 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  |       |    |
| المساحة حسب بيانات العميل       | 750   | م2 |
| إجمالي مسطحات البناء حسب العميل | 4,479 | م2 |
| نوع الغرفة                      | العدد |    |
| غرفة واحدة بحمام                | 86.00 |    |
| غرفتين                          | 0.00  |    |
| 3 غرف                           | 0.00  |    |
| الإجمالي                        | 86    |    |

| 2-تكاليف التطوير         |            |      |
|--------------------------|------------|------|
| مسطحات بناء المواقف      | 1,406      | م2   |
| مسطحات بناء الفندق       | 4,479      | م2   |
| تكلفة متر البناء للمواقف | 2,500      | ريال |
| تكلفة متر البناء للفندق  | 5,000      | ريال |
| تكلفة بناء المواقف       | 3,516,100  | ريال |
| تكلفة بناء الفندق        | 22,396,400 | ريال |
| تكلفة إجمالي المباني     | 25,912,500 | ريال |
| نسبة مصاريف إضافيه       | 2.5%       | %    |
| تكلفة المصاريف الإضافيه  | 647,813    | ريال |
| اجمالي تكاليف المشروع    | 26,560,313 | ريال |

## نتائج التقييم | القيمة المتبقية

| 3-تقدير إيرادات المشروع     |                             |                    |                                      |                                       |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 3-1 الفندق / الشقق الفندقية |                             |                    |                                      |                                       |
|                             | فندق 4 نجوم                 |                    | نوع العقار                           |                                       |
|                             | دور                         | 4,479.3            | إجمالي مسطحات المباني                |                                       |
|                             | %                           | %70.0              | نسبة الاستغلال                       |                                       |
|                             | م2                          | 3,135              | صافي المساحة القابلة للتأجير بالفندق |                                       |
| النسبة المخصصة              | صافي المساحة المخصصة للبناء | متوسط مساحة الوحدة | العدد                                |                                       |
| %100.0                      | 3,135                       | 37                 | 86.0                                 | النموذج الأول (غرفة واحدة)            |
| %0.0                        | 0                           | 90                 | 0.0                                  | النموذج الثاني (غرفتين)               |
| %0.0                        | 0                           | 100                | 0.0                                  | النموذج الثالث (3 غرف)                |
| %0.0                        | 0                           | 120                | 0.0                                  | النموذج الرابع (4 غرف)                |
| 86.0                        |                             |                    |                                      |                                       |
| تقدير الدخل حسب الموسم      |                             |                    |                                      |                                       |
| موسم الحج                   | أول 20 يوم رمضان            | آخر 10 أيام رمضان  | باقي أيام العام                      |                                       |
| 60                          | 20                          | 10                 | 275                                  | عدد الأيام                            |
| %100.0                      | %70.0                       | %90.0              | %40.0                                | معدل الإشغال                          |
| متوسط الإيجار اليومي        |                             |                    |                                      |                                       |
| 400.0                       | 300.0                       | 500.0              | 190.0                                | النموذج الأول (غرفة واحدة)            |
| 0.0                         | 0.0                         | 0.0                | 0.0                                  | النموذج الثاني (غرفتين)               |
| 0.0                         | 0.0                         | 0.0                | 0.0                                  | النموذج الثالث (3 غرف)                |
| 0.0                         | 0.0                         | 0.0                | 0.0                                  | النموذج الرابع (4 غرف)                |
| الدخل الفعال                |                             |                    |                                      |                                       |
| 2,064,000.0                 | 361,200.0                   | 387,000.0          | 1,797,400.0                          | النموذج الأول (غرفة واحدة)            |
| 0.0                         | 0.0                         | 0.0                | 0.0                                  | النموذج الثاني (غرفتين)               |
| 0.0                         | 0.0                         | 0.0                | 0.0                                  | النموذج الثالث (3 غرف)                |
| 0.0                         | 0.0                         | 0.0                | 0.0                                  | النموذج الرابع (4 غرف)                |
| 2,064,000.0                 | 361,200.0                   | 387,000.0          | 1,797,400.0                          | الدخل حسب الموسم                      |
| 4,609,600                   | ريال                        |                    |                                      | الدخل الفعال للغرف                    |
| %0.0                        | %                           |                    |                                      | نسبة الإيرادات الأخرى                 |
| 0                           | ريال                        |                    |                                      | قيمة الإيرادات الأخرى                 |
| 4,609,600                   | ريال                        |                    |                                      | إجمالي الدخل الفعال                   |
| %35.0                       | %                           |                    |                                      | نسبة مصروفات التشغيل للغرف            |
| 1,613,360                   | ريال                        |                    |                                      | قيمة مصروفات التشغيل للغرف            |
| %70.0                       | %                           |                    |                                      | نسبة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى |
| 0                           | ريال                        |                    |                                      | قيمة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى |
| 1,613,360.0                 | ريال                        |                    |                                      | إجمالي مصروفات التشغيل والصيانة       |
| 2,996,240.0                 | ريال                        |                    |                                      | صافي الدخل التشغيلي للفندق            |
| 4-تقدير قيمة المقار         |                             |                    |                                      |                                       |
| معدل الرسملة                |                             |                    | %5.5                                 | %                                     |
| إجمالي قيمة المشروع         |                             |                    | 54,480,000                           | 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 ) م<sup>2</sup> هي كالتالي :

| إجمالي قيمة العقار                                               |
|------------------------------------------------------------------|
| مساحة الأرض (م2)                                                 |
| 750.00                                                           |
| إجمالي قيمة العقار (ريال)                                        |
| 54,480,000                                                       |
| إجمالي قيمة العقار (تقريباً) (ريال)                              |
| 54,480,000                                                       |
| إجمالي قيمة العقار ( كتابة )                                     |
| فقط أربعة وخمسون مليوناً وأربعمائة 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.

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 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 <sup>2</sup> ) | 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 | مباريات بعرض 13م | 25 خمسة وعشرون متر |
| شرقا  | قطعة  | رقم 14           | 30 ثلاثون متر      |
| غربا  | قطعة  | رقم 18           | 30 ثلاثون متر      |

مدرت هذه الوثيقة من صحة الزرعة العقارية وسنكن 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: 0/01/1433  
صلاحيتها: ثلاث سنوات

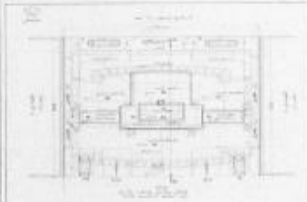


إمارة أبوظبي

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

رقم الرخصة: 332010300025

| الاسم                          | رقم الهوية           | رقم البطاقة الشخصية      | تاريخها            |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|
| أحمد بن إبراهيم بن محمد العويش | 1021138676           | 742/180/5                | 1421/02/11         |
| رقم المنطقة: 00016             | رقم الصلح: 742/180/5 | رقم المنطقة: 00016       | تاريخه: 1421/02/11 |
| رقم السجل العقاري: 10021/03    | تاريخه: 1433/01/03   | رقم المخطط التنظيمي: 673 | تاريخه: 1423/03/01 |



| الأبعاد والط | الحدود                                                                        | إحداثيات (م) | الارتفاع |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| شمال         | 25.00 / شارع 15.00 / شارع عرض 15.00                                           | 0            | 3        |
| شرق          | 25.00 / قطعة 14 / قطعة رقم 14                                                 | 0            | 1        |
| جنوب         | 25.00 / حواف مبان عرض 15.00 / حواف مبان عرض 15.00 / باب الطريق الداخلي للشارع | 0            | 5        |
| غرب          | 30.00 / قطعة 18 / قطعة رقم 18                                                 | 0            | 1        |

| مكونات البناء | الوحدة | المساحة  | الإستخدام    | عدد الأدوار |
|---------------|--------|----------|--------------|-------------|
| المهبط        | 4      | 1406.48  | مخبر         | 4           |
| مدرسة         | 1      | 511.64   | مدرسة        | 1           |
| مدرسة         | 1      | 303.3    | مدرسة        | 1           |
| مدرسة         | 1      | 359.24   | مدرسة        | 1           |
| مدرسة         | 1      | 516.83   | مدرسة        | 1           |
| مدرسة         | 1      | 14.03    | مدرسة        | 1           |
| مدرسة         | 1      | 480      | مدرسة        | 1           |
| مدرسة         | 1      | 294.77   | مدرسة        | 1           |
| مدرسة         | 16     | 2363.4   | مدرسة        | 0           |
| مدرسة + مساح  | 1      | 82.63    | مدرسة + مساح | 1           |
| الإجمالي      |        | 6262.780 |              |             |

رقم الطلب: 332010300025

رقم الرخصة: 332010300025

تاريخ الرخصة: 0/01/1433

رقم المنطقة: 00016

رقم الصلح: 742/180/5

رقم المنطقة: 00016

رقم السجل العقاري: 10021/03

تاريخه: 1433/01/03

رقم المخطط التنظيمي: 673

رقم الطلب: 332010300025

رقم الرخصة: 332010300025

تاريخ الرخصة: 0/01/1433

رقم المنطقة: 00016

رقم الصلح: 742/180/5

رقم المنطقة: 00016

رقم السجل العقاري: 10021/03

تاريخه: 1433/01/03

رقم المخطط التنظيمي: 673



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول  
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير