

# تقرير تقييم مبنى فندقي

بمدينة مكة المكرمة - حي العزيزية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند  
We support you

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت

## محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	<b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	<b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>	٢
٩	<b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٨	<b>الفصل الرابع: التقييم</b>	٤
١٩	أساليب التقييم	٤.١
٢١	التقييم	٤.٢
٣٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٤.٣
٣٤	القيمة النهائية للعقار	٤.٤
٣٤	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٥
٣٥	<b>الفصل الخامس: الملاحق</b>	٥
٣٦	صور من المستندات	٥.١
٥٤	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٥٥	معايير التقييم	٥.٣
٥٦	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤

## الفصل الأول

# الملخص التنفيذي

## الملخص التنفيذي

### حقائق وافتراسات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الآخرون	-
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم المتبعة	الاسم	مبنى فندقية (Eskan 4)	نوع الملكية	تم افتراض أنها مطلقة
الغرض من التقييم	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/copzywk8RM7g7V7N7">https://maps.app.goo.gl/copzywk8RM7g7V7N7</a>		
تاريخ المعاينة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
أساس القيمة	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م
أساس القيمة	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤/٠٥/٢١ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أساس القيمة	القيمة السوقية	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبتاع راغب في إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	الاستخدام الحالي	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
الرقم المرجعي	نوع التقرير	٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠٢	نوع التقرير	سردي تفصيلي
تاريخ التقرير	نسخة التقرير	٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
تضارب المصالح والاستقلالية	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على أعمال المعاينة	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.</li> <li>تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية</li> <li>رخصة البناء</li> <li>تصريح الحج</li> <li>عقود إيجار العقار محل التقييم</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصالات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>	
طبيعة ومصدر المعلومات	الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"> <li>ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.</li> <li>قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم.</li> <li>يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.</li> <li>عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً. وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة على قيمة الأصل.</li> <li>ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم.</li> <li>يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.</li> </ul>
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none"> <li>تتم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به، مثل: الرهن، الحكر، الإيجار، والنزع، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>التطبيقات في هذا التقرير</li> </ul>

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٠,٨٣٣,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابية	فقط مائة مليوناً وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	عزام سنان		١٢١٠٠٢٧٨٠ منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	محبي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	بلال رمضان الصياد		١٢٢٠٠٣٠٥٤ منتسب
المقيم المعتمد		المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤ زميل

### بيانات الشركة

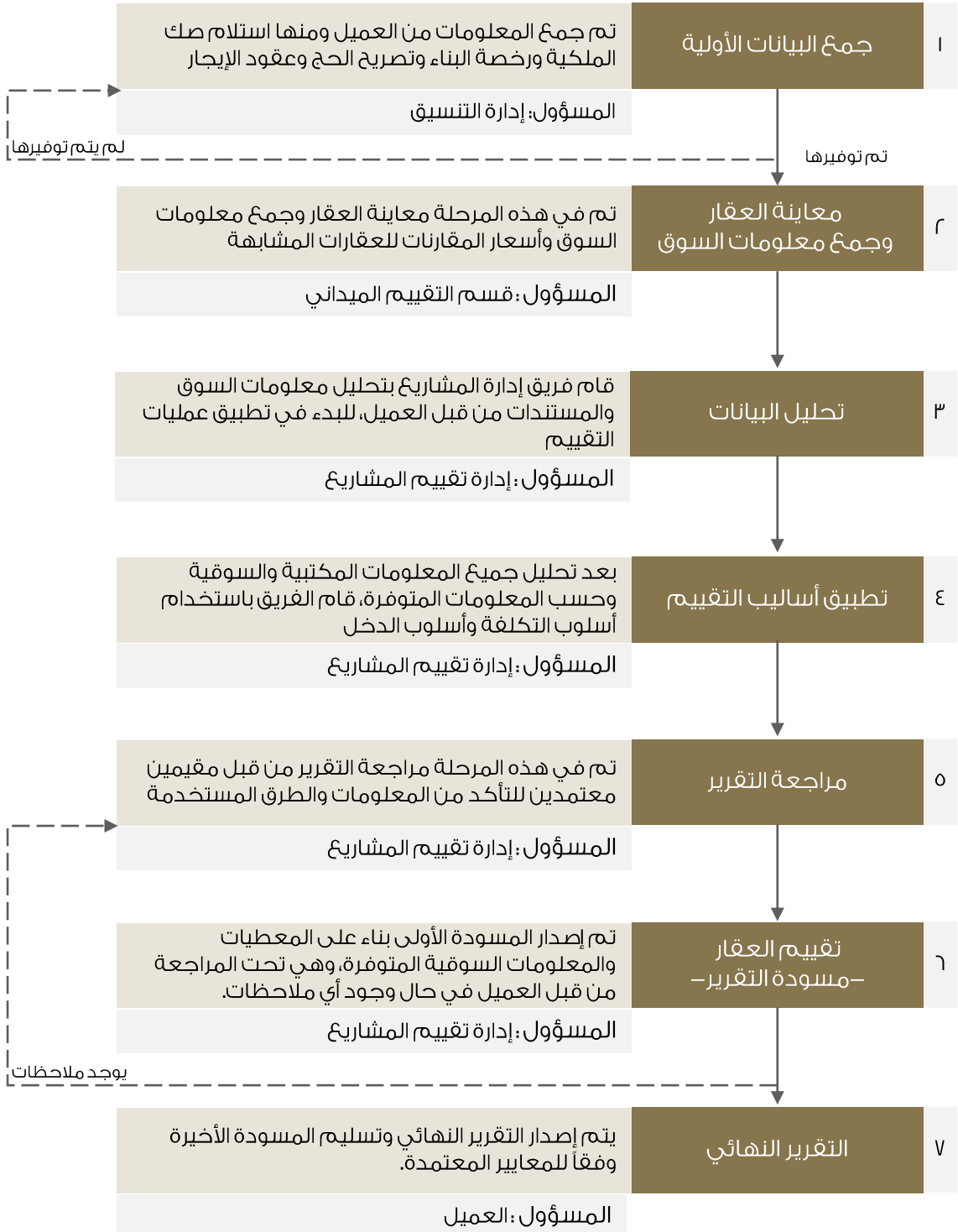
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
ختم الشركة	

## الفصل الثاني

# منهجية عمل إعداد التقرير

## ٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:





## الفصل الثالث

# بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

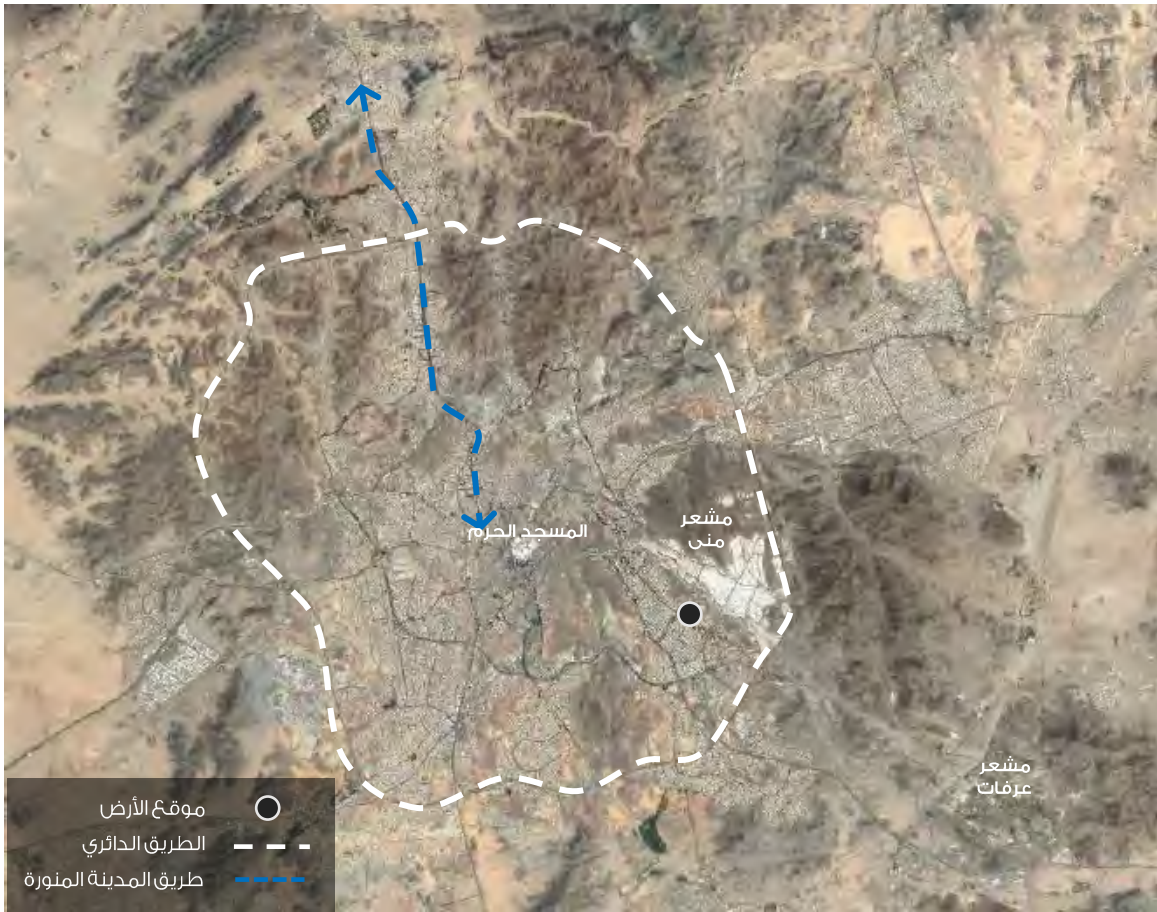
٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

## ٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

### وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٤٠٠ كيلومتر في الاتجاه الجنوبي الغربي، وعن مدينة الطائف ٧٥ كيلومترا في الاتجاه الشرقي، وعلى بعد ٧٢ كيلومترا من مدينة جدة وساحل البحر الأحمر. وهي مدينة مقدسة لدى المسلمين، بها المسجد الحرام، والكعبة التي تعد قبلة المسلمين في صلاتهم. تقع غرب المملكة العربية السعودية، وتبلغ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي ٨٥٠ كم<sup>2</sup>.

### نبذة عن مدينة مكة المكرمة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٦.٧ كلم	الحرم المكي	١٤.٥ كلم	جامعة ام القرى
٣ كلم	مشعر منى	١٧.٩ كلم	مشعر عرفات

## ٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة مكة المكرمة حيث تقع مباشرة على طريق المسجد الحرام، كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي أجزاء من حي المرسلات يليه طريق الملك عبد العزيز ، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق المسجد الحرام يليه طريق المسجد الحرام، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبد الله يليه حي المرسلات، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق المسجد الحرام يليه حي الجامعة.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي العزيزية في شرق مدينة مكة المكرمة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية منها طريق الملك عبد الله وطريق المسجد الحرام.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق المسجد الحرام الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة



### ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

#### ٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى فندقي بحي العزيزية، مدينة مكة المكرمة

معلومات الملكية ( حسب صك الملكية)			
اسم العميل	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
رقم الصك	٩٢٠١٢١١٣٤٣٠	تاريخ الصك	١٤٤١/٠٢/١٨ هـ
رقم الرخصة	ز / ٦٨٦٠٥	تاريخ الرخصة	١٤٣٢/١٠/١٤ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة
الحي	العزيزية	الشارع	طريق المسجد الحرام
رقم القطعة	١/٢٧٧	رقم المخطط	٧ / ٢١ / ١ ج
نوع العقار	مبنى فندقي	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢١.٤٠٣٠٢٨ شمال ٣٩.٨٧٦٨٦١ شرق		
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/copzywk8RM7g7V7N7">https://maps.app.goo.gl/copzywk8RM7g7V7N7</a>		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣١,٢٨٧.٩٧	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

### ٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار ( حسب صك الملكية )					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٣٠	شمالي
-	-	-	جار	٣٠	جنوبي
٢	١١	داخلي	شارع نبته سيف	٤٣	شرقي
١	٣٠.٤٠	تجاري	طريق المسجد الحرام	٤٣	غربي

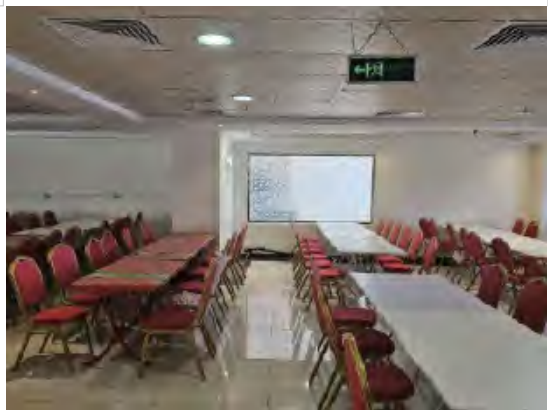
بيانات العقار ونظام البناء	
٢م ١,٢٨٧.٩٧	مساحة القبو
٢م ١٥,٥٩٣.٣٨ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
بدروم + دور أرضي + ميزانين + دورين خدمات + ١٧ دور متكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار
١١ سنة	عمر المبنى
١	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
جيد	التشطيب
نظام إطفاء الحرائق - محلات تجارية	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
تجاري فندقية	الاستخدام
٧٥%	نسبة البناء
١٠.٢٥	معامل البناء
٢٠	عدد الادوار
ملاحظات	ملاحظات
- العقار عبارة عن مبنى فندقية مكون من ٤٥٠ غرفة.	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

### ٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/١٩م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/٢١م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.

## ٣.٦ صور العقار

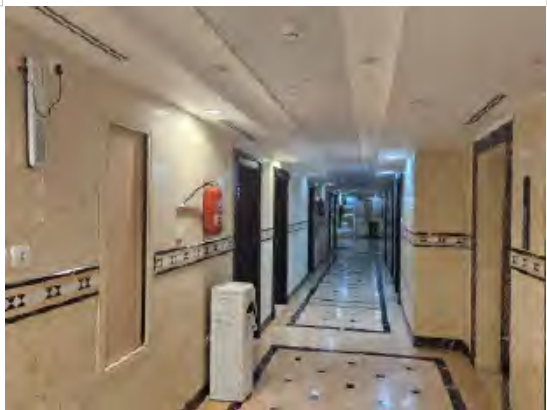
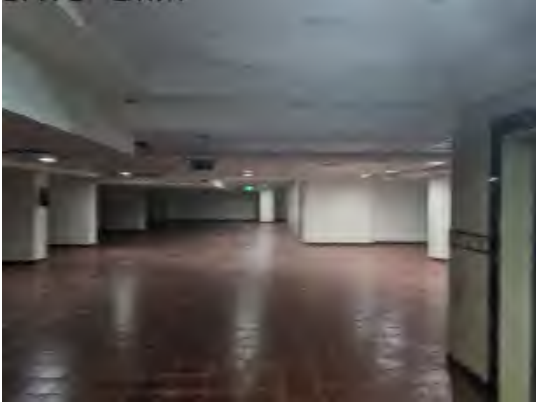




## ٣.٦ صور العقار



## ٣.٦ صور العقار





## ٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من مشعر منى.</li> <li>• يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق المسجد الحرام.</li> </ul>	<b>المزايا</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.</li> </ul>	<b>العيوب</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• توجد عدة مشاريع تنموية بمدينة مكة المكرمة منها : مشروع رؤى الحرم ومشروع مسار مكة والأعمال الإستكمالية لمشروع جبل عمر.</li> </ul>	<b>الفرص</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</li> <li>• مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>• المخاطر السياسية والأمنية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها.</li> </ul>	<b>المخاطر</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• توافر العديد من البدائل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم .</li> <li>• مدة عقد الإيجار للعقار محل التقييم قصيرة المدى مما قد يؤدي إلى مخاطر إشغال العقار.</li> </ul>	<b>المخاطر الخاصة بالعقار</b>

## الفصل الرابع

# التقييم

- ٤.١ أساليب التقييم
- ٤.٢ التقييم
- ٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٤.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

## ٤.١ أساليب التقييم

### أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق."</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<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."</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

## ٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> <li>• الغرض من التقييم</li> <li>• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام</li> <li>• أساس القيمة</li> <li>• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات</li> </ul>
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

#### ٤.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>٢</sup>
عقار ١	تقييم سابق	٢٠٢٣	١١٥,٢٩,٧٣٠ ريال	٢٣٥,٦٧٥.١١	٤٣,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٣	١٧,٩٦٢,٩٧٩ ريال	٢٣٥,٤٧٩.٠٠	٣٧,٥٠١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

#### ٤.٢.١.٢ الضبط النسبي - لمقارنة الأراضي

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان		
٢٠٢٣/٢/٢٣ م		٢٠٢٣/٧/١٨ م		-	تاريخ العملية
٣٧,٥٠١ رس / ٢م		٤٣,٠٠٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر للعقار
٠.٠%	صفقة منفذة	٠.٠%	تقييم سابق	-	نوع العملية
٢.٥٠%	منخفضة	٢.٥٠%	منخفضة	-	ظروف السوق
٠.٠%	فندقي	٠.٠%	فندقي	فندقي	استخدام الأرض
٩٣٧.٥٢٥		١٠٧٥		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٣٨,٤٣٩ رس / ٢م		٤٤,٧٥ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	سهل جداً	سهولة الوصول
٥.٠%	جيد جداً	١٠.٠%	ممتاز	جيد	الموقع
١٠.٠%	حيوية	١٠.٠%	حيوية	حيوية نسبياً	حيوية منطقة العقار
٥.٠%	١	٠.٠%	٢	٢	عدد الواجهات
٠.٠%	٣٠ م	٠.٠%	٣٠ م	٣٠ م	عرض الشارع
٥.٠%	٤٧٩.٠٠	٣.٠%	٢,٦٧٥.١١	١,٢٨٧.٩٧	المساحة (٢م)
١٥.٠%	٥,٧٦٦- رس / ٢م	١٧.٠%	٧,٤٩٣- رس / ٢م	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٣٢,٦٧٣ رس / ٢م		٣٦,٥٨٢ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
٦.٠%		٤.٠%		-	نسب الترجيح
٣٤,٢٤٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

١,٢٨٧.٩٧	إجمالي مساحة الأرض ( ٢م )
٣٤,٢٤٠	قيمة المتر المربع ( ريال / ٢م )
٤٤,١٠٠,٩٢.٨٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات ( ريال )

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل وتم افتراض صحة هذه المدخلات.

القيمة	الوحدة	مكونات العقار
١,٢٨٧.٩٧	٢م	مساحة الأرض
١,٢٨٧.٩٧	٢م	المسطحات البنائية للبدروم
١٥,٥٩٣.٣٨	٢م	المسطحات البنائية للمباني

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة البدروم	٢,٥٠٠	ريال / ٢م	٣,٢١٩,٩٢٥
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال / ٢م	٤٣,٦٦١,٤٦٤
إجمالي التكاليف	-	-	٤٦,٨٨١,٣٨٩
الرسوم الفنية	٥ %	%	٢,٣٤٤,٦٩٤.٤٥
أرباح المطور	١٥ %	%	٧,٣٨٣,٨١٨.٧٧
إجمالي التكاليف			٥٦,٦٠٩,٢٧٧.٢٢

العمر الحالي	السنة
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٢٨ سنة
العمر الفعال	السنة
الإهلاك الفعلي	٢٧.٥ %
<b>قيمة المبنى بأسلوب التكلفة</b>	<b>٤١,٠٤١,٧٢٥.٩٨</b>

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
٤٤,١٠٠,٠٩٢.٨٠	قيمة الأرض
٤١,٠٤١,٧٢٥.٩٨	قيمة المباني
<b>٨٥,١٤١,٨١٨.٧٨</b>	<b>الإجمالي</b>

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٢" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

نظرا للتغير المتوقع في دخل العقار محل التقييم وعدم وصوله لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، تم اختيار طريقة التدفقات النقدية لتقييم العقار بأسلوب الدخل وتحديد فترة التنبؤ الصريحة بما يتلاءم مع هذه المدخلات.

#### ٤.٢.٢.١ بيانات العقود:

- تم تزويدنا من قبل العميل لعقود الإيجار للعقار محل التقييم وكذلك المحلات التجارية

العقود التأجيرية					
العقود	عقد إيجار العقار بالكامل	عقد إيجار محل ١	عقد إيجار محل ٢	عقد إيجار محل ٣	عقد إيجار محل ٤
اسم المستأجر	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق	مؤسسة مشعل محمد الوديناني لاجهزة السلامة	عبد الله بن علي بن عبدالرحمن باعبيد	صالون ماجد بن محمد بن حامد التمراوي للحلاقة	مقهي ناصر بن عبدالله بن عيضة الصليمي لتقديم المشروعات
مدة العقد	٢ سنة	٢ سنة	سنة واحدة	٣ سنوات	٢ سنة
بداية العقد	عام ٢٠٢٤	عام ٢٠٢٣	عام ٢٠٢٣	عام ٢٠٢٣	عام ٢٠٢٣
عدد السنوات المتبقية بالعقد	٢ سنة	سنة واحدة	-	٢ سنة	سنة واحدة
القيمة الإيجارية السنوية (ريال)	٣,١٧٤,٠٠٠ ريال/سنة	٤٢,٥٠٠ ريال للسنة الأولى ثم ٥٧,٥٠٠ ريال للسنة الثانية	٥٧,٥٠٠ ريال	٥٧,٥٠٠ ريال	٥٧,٥٠٠ ريال



## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٤٥٠ غرفة فندقية.
- معارض تجارية

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم كالتالي:

#### ٤.٢.٢.١ الإيجار السوقي (المعارض)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>2</sup>
عقار ١	عقد	٢٠٢٤	٥٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢٤	٢,٠٨٣ ريال
عقار ٢	عقد	٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢٤	٢,٥٠٠ ريال
عقار ٣	عقد	٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢٩٦.٢٢	٢,٠٢٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٢ الضبط النسبي - لمقارنة المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٠٢٤/٥/٢٦		٢٥٠٢٤/٥/٢٦		٢٥٠٢٤/٥/٢٦		-	تاريخ العملية
٢٥٠٢٧ ر/س / ٢٥٠		٢٥٠٢٥٠ ر/س / ٢٥٠		٢٥٠٨٣ ر/س / ٢٥٠		-	قيمة المتر للعقار
%٠٠	عقد	%٠٠	عقد	%٠٠	عقد	-	نوع العملية
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
							قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠٢٧ ر/س / ٢٥٠		٢٥٠٢٥٠ ر/س / ٢٥٠		٢٥٠٨٣ ر/س / ٢٥٠			قيمة المتر بعد التسوية
%٠٠	سهل جداً	%٠٠	سهل جداً	%٠٠	سهل جداً	سهل جداً	سهولة الوصول
%٠٠	جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	جيد جداً	الموقع
%٠٠	حيوية نسبياً	%٠٠	حيوية نسبياً	%٠٠	حيوية نسبياً	حيوية نسبياً	حيوية منطقة العقار
%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	قريب	القرب من الطرق الرئيسية
%٠٠	جيد جداً	%٠٠-	ممتاز	%٠٠	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب
%٠٠	٣٠	%٠٠	٣٠	%٠٠	٣٠	٣٠	عرض الشارع
%٠٠	٠٠ ر/س / ٢٥٠	%٠٠-	٢٥٠ ر/س / ٢٥٠-	%٠٠	٠٠ ر/س / ٢٥٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠٢٧ ر/س / ٢٥٠		٢٥٠٢٥٠ ر/س / ٢٥٠		٢٥٠٨٣ ر/س / ٢٥٠		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣٠		%٢٥		%٤٥		-	نسب الترجيح
						-	قيمة المتوسط الموزون
			٢٥٠ ر/س				

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التاجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٣ الإيجار السوقي (الغرف الفندقية في موسم رمضان)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	قيمة الغرفة / اللبنة
عقار ١	فندق سدرا العزيرية ٢	٢٠٢٤	١٨٠ ريال
عقار ٢	فندق السعداوى ٢	٢٠٢٤	٢١٠ ريال
عقار ٣	فندق اوتاد المحبس	٢٠٢٤	١٨٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

تم إجراء البحث والاستقصاء للوصول إلى قيمة تأجير الغرفة/ اللبنة في موسم رمضان وتم التوصل إلى أن متوسط قيمة تأجير الغرفة ١٩٠ ريال/ اللبنة.



## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٤ الإيجار السوقي (الغرف الفندقية في موسم العمرة)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	قيمة الغرفة / الليلة
عقار ١	فندق مونتانا العزيبية	٢٠٢٤	٩٩ ريال
عقار ٢	فندق عبد الملك العزيبية	٢٠٢٤	١٠٠ ريال
عقار ٣	فندق سيف بلص من سما	٢٠٢٤	٩٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

تم إجراء البحث والاستقصاء للوصول إلى قيمة تأجير الغرفة/ الليلة في موسم العمرة وتم التوصل إلى أن متوسط قيمة تأجير الغرفة ١٠٠ ريال/ الليلة.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٥ الإيجار السوقي (سعر الحاج)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للتقييم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	سعر الحاج
عقار ١	فندق العلاء ٥	٢٠٢٤	٢,٤٠٠ ريال
عقار ٢	فندق رزون المسك	٢٠٢٤	٢,٥٠٠ ريال
عقار ٣	فندق بوابة منى	٢٠٢٤	٢,٥٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

تم إجراء البحث والاستقصاء للوصول إلى سعر الحاج وتم التوصل إلى أن متوسط سعر الحاج ٢,٥٠٠ ريال.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٢.١ بيانات الدخل حسب السوق

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقية المتوقع للمعارض بالعقار محل التقييم كالتالي :

- متوسط قيمة المتر التاجيري للمعارض يقدر بـ : ٢,١٠٠ ريال / م<sup>٢</sup>.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ ٢,٥٠٠ ريال / حاج.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم العمرة تقدر بـ : ١٠٠ ريال / ليلة.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم رمضان تقدر بـ : ١٩٠ ريال / ليلة

تصنيف الوحدات		عدد الغرف	
غرفة		٤٥٠	
اجمالي عدد الوحدات		٤٥٠	
افتراضات العوائد			
مواسم الفنادق	ADR %	عدد الأيام	نسبة الإشغال
موسم العمرة	٥٨.٦٣%	٢٤ يوم	١٥.٠٠%
نهاية الاسبوع	٢٢.١٩%	٨ يوم	١٥.٠٠%
موسم رمضان	٨.٢٢%	٣٠ يوم	٧.٠٠%
موسم الحج	١.٩٦%	٤٠ يوم	٠.٠٠%
<b>المجموع</b>	<b>١٠٠.٠٠%</b>	<b>٣٦٥ يوم</b>	<b>٢٠.٠٨%</b>

ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج

تصنيف الغرف		إجمالي الدخل	
غرفة		موسم العمرة	
موسم العمرة		١,٤٤٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	
نهاية الاسبوع		٦٠٤,٢٥٠,٠٠٠ ر.س.	
موسم رمضان		١,٧٩٥,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	
موسم الحج		٠,٠٠٠ ر.س.	
<b>مجموع عوائد الغرف العادية</b>		<b>٣,٨٤١,٤٢٥ ر.س.</b>	

موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/ حاج	إجمالي الدخل
موسم الحج	١٥٠٤	٤٠	٢,٥٠٠ ر.س.	٣,٧٦٠,٠٠٠ ر.س.



## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٢ بيانات الدخل حسب السوق

ملخص افتراضات العوائد	
إجمالي الوحدات	٣,٨٤١,٤٢٥ ر.س.
دخل الأطعمة والمشروبات	١٩٢,٠٧١ ر.س.
موسم الحج	٣,٧٦٠,٠٠٠ ر.س.
اجمالي الدخل	٧,٧٩٣,٤٩٦ ر.س.
تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق – ٢٥.٠%	١,٩٤٨,٣٧٤ – ر.س.
<b>صافي الدخل التشغيلي (NOI)</b>	<b>٥,٨٤٥,١٢٢ ر.س.</b>

بيانات دخل المعارض	المساحة	ريال / م <sup>٢</sup>
إجمالي دخل محل ١	٢٣٦ م <sup>٢</sup>	٢,١٠ ر.س / م <sup>٢</sup>
الشواغر	٠.٠%	٧٥,٩٦٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠%	٠ ر.س.
صافي الدخل للمحل ١		٣,٧٩٨ – ر.س.
إجمالي دخل محل ٢	٢٣٩ م <sup>٢</sup>	٢,١٠ ر.س / م <sup>٢</sup>
الشواغر	٠.٠%	٨٢,٢٩٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠%	٠ ر.س.
صافي الدخل للمحل ٢		٤,١١٥ – ر.س.
إجمالي دخل محل ٣	٢٥٠ م <sup>٢</sup>	٢,١٠ ر.س / م <sup>٢</sup>
الشواغر	٠.٠%	١٠٥,٥٠٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠%	٠ ر.س.
صافي الدخل للمحل ٣		٥,٢٧٥ – ر.س.
إجمالي دخل محل ٤	٢٤٧ م <sup>٢</sup>	٢,١٠ ر.س / م <sup>٢</sup>
الشواغر	٠.٠%	٩٩,١٧٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠%	٠ ر.س.
صافي الدخل للمحل ٤		٤,٩٥٩ – ر.س.
		٩٤,٢١٢ ر.س.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
		٧,٧٩٣,٤٩٦ ريال	-	إجمالي دخل الفندق (ريال)
		٢٥ %	-	الصيانة والتشغيل
٨٤ %	٢,٦٧١,١٢٢ ريال	٥,٨٤٥,١٢٢ ريال	٣,١٧٤,٠٠٠ ريال	صافي دخل الفندق (ريال)
		٧٥,٩٦٠ ريال	-	إجمالي دخل للمحل
		٠,٠٠٠ %	-	الشواغر
		٥ %	-	الصيانة والتشغيل
٢٥.٥ %	١٤,٦٦٢ ريال	٧٢,١٦٢ ريال	٥٧,٥٠٠ ريال	صافي الدخل للمحل (ريال)
تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدى للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية مدة عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح.				النتيجة

#### ٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	
١٠ سنوات	مدة المشروع
٦ %	معدل العائد
٨.٥ %	معامل الخصم



## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	صافي الدخل	قيمة العقار	معدل العائد	السنة
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق إبراهيم الخليل	مكة المكرمة	فندقي	٨,٩٩٧,٧٤٧ ر.س.	١٤,٩٨٨,٠٠٠ ر.س.	٦.٤%	٢٠٢٣
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق ثروات الأندلسية	مكة المكرمة	فندقي	١٧,٨٤,٦٢١ ر.س.	٣١,٨٢٥,٠٠٠ ر.س.	٥.٧%	٢٠٢٣
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق ثروات التقوى	مكة المكرمة	فندقي	١٤,٥٧,٤٩٦ ر.س.	١٩٤,٨٠٩,٠٠٠ ر.س.	٧.٤%	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٦% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.
- بعد انتهاء مدة الإيجار بالعقد تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي.
- تم افتراض نسبة -٢٥% صيانة وتشغيل للفندق ونسبة ٥% صيانة وتشغيل للمحلات التجارية طول فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل سنتين بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات النقدية.

#### تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم -٨.٥% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
<a href="#">تداول السعودية</a>	٤.٧٥%	معدل عائد السندات الحكومية
<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>	٢.٢٦%	معدل التضخم
<a href="#">بيانات منصة Knoema</a>	١.٢٢%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٠.٢٧%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٨.٥٠%	معامل الخصم

#### نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٠,٨٣٣,٠٤١.٣٧ ريال
--	--------------------

### ٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي :

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	٨٥,١٤١,٨١٨.٧٨ ريال	٠%	٠ ريال
التدفقات النقدية	١٠,٨٣٣,٠٤١.٣٧ ريال	١٠%	١٠,٨٣٣,٠٤١.٣٧ ريال
المجموع		١٠%	١٠,٨٣٣,٠٤١.٣٧ ريال

- تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) على أسلوب التكلفة نظراً لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

### ٤.٤ رأي القيمة

رأي القيمة	
١٠,٨٣٣,٠٠٠	رأي القيمة (رقماً)
فقط مائة مليوناً وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	رأي القيمة (كتابة)
ريال سعودي	العملة

### ٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى. تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

## الفصل الخامس

# الملاحق

- ٥.١ صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

## ٥.١ صور من المستندات





## ٥.١ صور من المستندات

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إمارة العاصمة المقدسة  
وكالة التميز والشارع  
الإدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخص

إصدار جديد  
سكني تجاري

الرقم: ١٦٨٦٠٥/١  
التاريخ: ١٤٣٢/١٠/١٤  
صلاحيته: ثلاث سنوات

الاسم: ناصر عقيل عبدالله الطيار  
رقم البطاقة: ١٠١٩٨١٣٢٠١  
الموقع: الضفة الشرقية (من/ب)  
رقم المخطط التنظيمي: ١٠٦٥٨/٢١/١ ج  
رقم القطعة: ١/٢٧٧-٩٩٩  
رقم الصك: ٤/٤٨٤/٥١  
تاريخ الصك: ١٤٢٧/٠٥/٠٦

مصدرها: الرياض  
رقم السجل العقاري: ٣/٩٩٠٤  
تاريخه: ١٤٠٩/١١/١٦  
تاريخها: ١٣٩٤/١١/٠٦  
اسم الشارع شارع  
تاريخ الصك: ١٤٢٧/٠٥/٠٦

رسم الموقع العام موضحاً عليه الجوارين

الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد (م)	الميزوز (م)
٣٠,٠٠	ق/٤٣	أفخر	++
٤٣,٠٠	النظر للكروكي	لوحة	++
٣٠,٠٠	ق/٢٥ ب	الموقع	++
٤٣,٠٠	النظر للكروكي	العام	++

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
دور واحد أرضي	١	١٢٨٧,٩٧	مواقف سيارات
ميزانين	٥	٧٨٩,٩	استقبال + تجاري
مركز	١	٥٨٧,٨٦	استقبال
مركز	١	٨٢٤,٩١	مطاعم
مركز	١	٨٢٤,٩١	مضلي
دور واحد أخير	٨٢	١٢٣٠٤,٦	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٧٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
بيارة صرف	١	٦	مجارى
خزانات	١	١٠٨٩,٩٧	خزانات
الإجمالي	١٨٠٥٣		

ملاحظة عند التنفيذ يجب الرجوع للكروكيات والمخططات المعتمدة للتأكد من الحدود والأبعاد

الدقق: محمد أحمد جودة  
مقياس الرسم: ٥:١  
مساحة الأرض: ١٢٨٧,٩٧  
نوع البناء: مملوك  
محيط الأسوار: ٦٠  
كمية مخلفات المعيشي المطلوب تسليمها للعمري العمومي بالنظر: ٥٠٥

رقم ترخيص المكتب: ٢٤١٣  
رقم: ١٤/١٠/١٤٣٢

عبد الوهاب منصور - علوي للإستشارات الهندسية  
٤٥٦٦١٦٤٦٦

سددت الرسوم بموجب الإيصال رقمه وتاريخه:  
١١٨٢٥

ملاحظات: مرفق مخططات معتمدة من النطاق المدني بخطابهم رقم: ١٤٣٢/٩/٢٤ - ١٤٣٢/٩/٢٤

مدير إدارة رخص البناء  
١٤٢٤  
١٠/١٥  
م/سلطان حسين القرشي

المهندس المختص  
١٤٢٧  
م/أحمد فؤاد فليمان

٥.١ صور من المستندات

**تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة**

تصريح لموسم حج ١٤٤٣

المملكة العربية السعودية  
وزارة الداخلية  
إدارة منطقة مكة المكرمة  
الإدارة العامة للحج والعمرة  
لجنة إسكان الحجاج

رقم التصريح: ١٣٦٢٧ / ٢٠٢٣

تاريخه: ٢٠٢٣-١١-١٥

<p>رقم الملف:</p> <p>٢٤٢٥٠٠٦٠٢</p>	<p>شركة إسكان للتنمية والاستثمار الوطني - فجل فهد سعد الجهني</p>	<p>رقم التسجيل المدني:</p> <p>١٠٦٩٠٨٢٧٢٣</p>
<p>عنوانه:</p> <p>تاريخها: ٢٨٢-٥</p> <p>ساحة الملك سيف</p>	<p>رقم اتصال:</p> <p>٥٢/١٨٤/١</p>	<p>المعاملات:</p> <p>رقم اشتراك الكهرباء: ٥٥٠٠١٣٠١٥٠</p> <p>رقم رخصة البناء: ٥٥٠٠١٣٠١٥٠</p>
<p>إجمالي المساحة:</p> <p>٢٢٥٢٢٦٤٤٧٧/٦٤</p>	<p>اسم السور:</p> <p>مخاضة تزار محمد لسيه</p>	<p>رقم وأصل:</p> <p>٢٢٥٢٢٦٤٤٧٧/٦٤</p>

<p>عدد ادوار المبنى: ٢١</p> <p>عدد الادوار المصروح بها: ٢٨</p> <p>إجمالي عدد الغرف: ١٥٠</p> <p>عدد الحجاج (رقميين): ٢٥١٤</p>	<p>مكونات المبنى: امبارود * الرض * اميزانين * امصلح * امطعمه * ٢٧ منكر * امبيتك</p> <p>الادوار الغير مصروح بها: ١</p> <p>عدد المطابخ: -</p> <p>عدد الحمامات: ١</p> <p>عدد غرفه: ٢٧</p> <p>عدد الاوفيسات: ٢٧</p> <p>عدد المطابخ المركزية: ١</p> <p>عدد غرفه: ٢٥١٤</p> <p>عدد غرفه: ٢٥١٤</p>
--	--

**وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى**

يوجد نظام إنذار	يوجد شعبة إنذار	يوجد شعبة إطفاء	يوجد شعبة إطفاء
يوجد مولد كهربائي	عدد المصاعد: ١	الموسسة القائمة بتسيطة لخدمة الحجاج (٢٤٣٨١٣٠١)	الموسسة القائمة بتسيطة لخدمة الحجاج (٢٤٣٨١٣٠١)

**المصور الجوي لموقع المبنى**

قام بتكليف على المبنى الاستشاري  
 مكتب الأمانة المحلية للاستشارات الهندسية

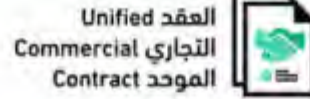
رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

رئيس قسم التصاريح

لشوية: في حال الرغبة بتشغيل المبنى خارج موسم الحج يرجى الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للحج والعمرة والتراث الوطني.



## ٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسّداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٤٣٥/٤/٣ هـ.

1 بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20484430718 / 1-0	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-11-08	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2024-01-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2025-12-31
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional:	

2 بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة / المؤسسة:	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل التجاري:	1010929452	الرقم الموحد:	7002005325
جهة الإصدار:	-	تاريخ للسجل التجاري:	2017-12-21
CR No.:		CR Date:	

3 بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	فاصل مخلوق	Name:	
الجنسية:	البحرين	Nationality:	
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type:	
رقم الهوية:	2535002006	ID No.:	
رقم الجوال:	+966583070808	Mobile No.:	
البريد الإلكتروني:	taqi@sicocapital.com	Email:	
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	National Address:	

4 بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة / المؤسسة:	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق
رقم السجل التجاري:	4031201477	الرقم الموحد:	7008546876
جهة الإصدار:	-	تاريخ للسجل التجاري:	2016-05-24
CR No.:		CR Date:	

5 بيانات مُمثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	محمد احمد منصر العاشدي	Name:	
الجنسية:	اليمن	Nationality:	

## ٥.١ صور من المستندات

ID No.	2250303845	رقم الهوية:	ID Type	هوية مقيم	نوع الهوية:
Email	AL-HASHIDI.CO@HOTMAIL.COM	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966555548064	رقم الجوال:
National Address	مكة المكرمة، مكة المكرمة			العنوان الوطني:	
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
		2024-04-15	-	أخرى	4031201477

بيانات المنشأة العقارية والوسيط		Brokerage Entity and Broker Data	
اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة الاصول المستخدمة للخدمات العقارية	Brokerage Entity Name	
عنوان منشأة الوساطة العقارية:		Brokerage Entity Address	
رقم السجل التجاري:	4030312596	CR No.	رقم الهاتف:
			رقم الفاكس:
الممثل النظامي للمنشأة:	سعد علي سعد الشهري	Broker Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية:
رقم الجوال:	+966563222555	Mobile No.	البريد الإلكتروني:
			contracts@sproperty.sa

بيانات صكوك التملك		Title Deeds Data	
رقم المستند:	920121013430	Title Deed No:	جهة الاصدار:
			كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
تاريخ الاصدار:	2019-10-17	Issue Date:	مكان الاصدار:
			كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

بيانات العقار		Property Data	
العنوان الوطني:	طريق المسجد الحرام، 2276، 7754، 24247	National Address	
نوع بناء العقار:	بج	Property Type	نوع استخدام العقار:
			سكني - تجاري
عدد الطوابق:	23	Number of Floors	عدد الوحدات:
			598
عدد المطاعد:	6	Number of Elevators	عدد المواقف:
			1

بيانات الوحدات الإيجارية		Rental Units Data	
نوع الوحدة:	بج	Unit Type	
رقم الطابق:	0	Floor No.	رقم الوحدة:
			وحدات سكنية 1
مساحة الوحدة:	1.0	Unit Area	طول واجهة الوحدة:
			-
اتجاه واجهة الوحدة:			عدد المواقف الخاصة بالمحل:
			-
وجود الميزانين:	لا	Mezzanine	موقع اللوحة:
			-
مساحة اللوحة:	0.0	Sign area	



## ٥.١ صور من المستندات

Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	مبلغ العرورن المتفق عليه (يُدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للكهرباء:	-
Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للمياه:	-
Water Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يُدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle: سنوي
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit) 3174000.00
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
		الرقم الضريبي Vat number	الرغم المسلسل No.
		Annual Rent:	3174000.00
Total Contract value	6348000.00	أجمالي قيمة العقد:	
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العرورن، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ (الماء والكهرباء والمياه والصرف الصحي) (إذا أُخذت كمبالغ ثابتة) .			
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة

### Rent Payments Schedule

### ١٣ جدول سداد الدفعات

تاريخ الاستحقاق أما Due Date(AH)	تاريخ الإصدار أما Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	إجمالي القيمة Total value	قيمة الخدمات التي Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرغم المسلسل No.
1445-06-29	1445-06-19	2024-01-11	2024-01-01	3174000.00	0.00	0.00	3174000.00	1
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	3174000.00	0.00	0.00	3174000.00	2

قيمة إيجارية متغيرة سنويًا. لا

### Parties Obligations

### ١٤ التزامات الطرفين

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين المستأجر / المؤجر تحول التزامات الأطراف بعد تعديلها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

### Contract Terms

### ١٥ مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

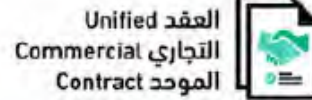
تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: مثل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبنود رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاييره للوحدة الإيجارية، وخبوئه للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة لنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد

## ٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسنّداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20044709162 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:
تاريخ إبرام العقد:	2024-01-28	Contract Sealing Date	جديد
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-04-01	Tenancy Start Date	مكان إبرام العقد:
تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2025-03-31	Tenancy End Date	مكة المكرمة
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	1010929452	CR No.	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد
جهة الإصدار:	-	Issued by	الرقم الموحد:
			7002005325
			تاريخ السجل التجاري:
			2017-12-21

بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	فاضل مخلوق	Name	الجنسية:
الجنسية:	البحرين	Nationality	نوع الهوية:
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهوية:
رقم الهوية:	2535002006	ID No.	رقم الجوال:
رقم الجوال:	+966583070808	Mobile No.	العنوان الوطني:
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	National Address	

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	4031057353	CR No.	مؤسسة مشعل محمد الوديعاني العتيبي لاجهزة السلامة
جهة الإصدار:	-	Issued by	الرقم الموحد:
			7014091727
			تاريخ السجل التجاري:
			2009-10-20

بيانات مُمثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	ثامر محمد بن مشعل العتيبي	Name	

## ٥.١ صور من المستندات

الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:
رقم الجوال:	+966544491131	Mobile No.	البريد الإلكتروني:
العنوان الوطني:	جدة، مكة المكرمة	National Address	
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الإصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date
453607734	وكالة شرعية إلكترونية	2024-01-21	2025-01-09

### ٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط Brokerage Entity and Broker Data

اسم منشأة الوساطة العقارية:	مؤسسة مراس العالمية للتطوير والاستثمار العقاري	Brokerage Entity Name	
عنوان منشأة الوساطة العقارية:		Brokerage Entity Address	
رقم السجل التجاري:	4031082335	CR No.	رقم الهاتف:
			رقم الفاكس:
الممثل النظامي للمنشأة:	احمد محمد سليمان الرشودي	Broker Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية:
رقم الجوال:	+966531613996	Mobile No.	البريد الإلكتروني:
			awa.88@hotmail.com

### ٧ بيانات صكوك التملك Title Deeds Data

رقم المستند:	920121013430	Title Deed No.	جهة الإصدار:
تاريخ الإصدار:	2019-10-17	Issue Date:	مكان الإصدار:
			كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
			كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

### ٨ بيانات العقار Property Data

العنوان الوطني:	طريق المسجد الحرام، 2276, 7754, 24247	National Address	
نوع بناء العقار:	2H	Property Type	نوع استخدام العقار:
عدد الطوابق:	23	Number of Floors	عدد الوحدات:
عدد المصاعد:	6	Number of Elevators	عدد المواقف:
			1

### ٩ بيانات الوحدات الإيجارية Rental Units Data

نوع الوحدة:	محل	Unit Type	
رقم الطابق:	الأرضي	Floor No.	رقم الوحدة:
مساحة الوحدة:	36.0	Unit Area	طول واجهة الوحدة:
إتجاه واجهة الوحدة:	-	Unit direction	
وجود الميزانين:	لا	Mezzanine	عدد المواقف الخاصة بالمحل:
مساحة اللوحة:	0.0	Sign area	موقع اللوحة:
			-



## ٥.١ صور من المستندات

Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Gas Annual Amount:	-	الأجرة الشهرية للغاز:	Electricity Annual Amount: - الأجرة الشهرية للكهرباء:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	Water Annual Amount: - الأجرة الشهرية للمياه:
Number of Rent Payments:	3	عدد دفعات الإيجار:	General Services Amount: 0.0 الأجرة الشهرية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	Rent payment cycle: نصف سنوي دورة سداد الإيجار
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	First rental payment: (Includes deposit) دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية ID Type	رقم الضريبي Vat number
		Annual Rent:	42500.00
Total Contract value	115000.00	القيمة السنوية للإيجار:	57500.00
		اجمالي قيمة العقد:	
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والتصرف الصحي إذا حددت كمبالغ ثابتة).			
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة

Rent Payments Schedule		جدول سداد الدفعات						
تاريخ السداد (م)	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ السداد (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة المبلغ الإيجاري	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم التسلسلي No.
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1444-09-20	1444-09-10	2023-04-11	2023-04-01	42500.00	0.00	0.00	42500.00	1
1445-10-02	1445-09-22	2024-04-11	2024-04-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2
1446-04-08	1446-03-28	2024-10-11	2024-10-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	3

قيمة إيجارية متغيرة سنويًا - لا

### Parties Obligations التزامات الطرفين

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر) تحول التزامات الأطراف بعد تحديثها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

### Contract Terms مواد العقد

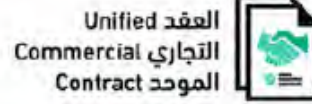
المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبيد رقم(9) وفقا للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاييره للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقب حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

## ٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسنّداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20594825951 / 4	توصيف العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-04-19	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-05-14	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2024-05-13
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة / المؤسسة:	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل التجاري:	1010929452	الرقم الموحد:	7002005325
جهة الإصدار:	-	تاريخ التسجيل التجاري:	2017-12-21

بيانات مُمثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	فاضل مخلوق	الاسم:	فاضل مخلوق
الجنسية:	البحرين	الجنسية:	البحرين
نوع الهوية:	هوية مقيم	رقم الهوية:	2535002006
رقم الجوال:	+966583070808	البريد الإلكتروني:	faq@sicocapital.com
العنوان الوطني:		العنوان الوطني:	
رقم سند التمثيل Number:	1010929452	نوع المستند Type:	أخرى
		تاريخ الإصدار Issue Date:	2017-12-21
		تاريخ الانتهاء Expiry Date:	2023-09-09

بيانات المستأجر		Tenant Data	
الاسم:	عبدالله بن علي بن عبدالرحمن باعبيد	الاسم:	عبدالله بن علي بن عبدالرحمن باعبيد
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:	هوية وطنية	رقم الهوية:	1005816978
رقم الجوال:	+966503507313	البريد الإلكتروني:	-



## ٥.١ صور من المستندات

National Address العنوان الوطني:

### ٥ بيانات مُمثّل المستأجر

The tenant is represented by himself or herself.

المستأجر مُمثّل بنفسه.

### ٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط

Brokerage Entity Name	مؤسسة مراس العالمية للتطوير والاستثمار العقاري	اسم منشأة الوساطة العقارية:
Brokerage Entity Address		عنوان منشأة الوساطة العقارية:
Landline No.	CR No. 4031082335	رقم السّجل التجاري:
Fax No.		رقم الهاتف:
Broker Name	احمد محمد سليمان الرشودي	رقم الفاكس:
	Nationality المملكة العربية السعودية	الممثل النظامي للمنشأة:
ID No. 1010504114	ID Type	الجنسية:
Email awa.88@hotmail.com	Mobile No. +966531613996	نوع الهوية:
		رقم الهوية الوطنية:
		رقم الجوّال:

### ٧ بيانات صكوك التملك

Issuer:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	Title Deed No:	920121013430	رقم المستند:
Place of Issue:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	Issue Date:	2019-10-17	تاريخ الإصدار:

### ٨ بيانات العقار

National Address	طريق المسجد الحرام, 2276, 7754, 24247	العنوان الوطني:		
Property Usage	سكني - تجاري	Property Type	2H	نوع بناء العقار:
Number of Units	598	Number of Floors	23	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	1	Number of Elevators	6	عدد المصاعد:

### ٩ بيانات الوحدات الإيجارية

Unit Type	محل	نوع الوحدة:
Unit No. 2	Floor No. الأرضي	رقم الطابق:
Unit length	Unit Area 39.0	مساحة الوحدة:
Unit direction	-	إتجاه واجهة الوحدة:
Number of parking lots	Mezzanine لا	وجود الميزانين:
Sign location	Sign area 0.0	مساحة اللوحة:
AC types	Special sign specification -	مواصفات خاصة باللوحة:

## ٥.١ صور من المستندات

الأجرة السنوية للمياه:	-	Water Annual Amount:	-
الأجرة السنوية للخدمات العامة، يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:
دورة سداد التجار	حسب اختيار العميل لدفعة السداد	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:
دفعة الإيجار الأولى (تشمل العربون)	28750.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:
الرقم المسلسل .No	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number
القيمة السنوية للإيجار:	57500.00	Annual Rent:	
إجمالي قيمة العقد:	57500.00	Total Contract value	
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا وجدت كمبالغ ثابتة).			
طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		

### ١٣ جدول سداد الدفعات

الرقم المسلسل .No	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المصارف والخدمات Services	إجمالي القيمة Total value	التاريخ المصدّر (م) Issued Date(AD)	التاريخ المستحق (م) Due Date(AD)	التاريخ المصدّر (هـ) Issued Date(AH)	التاريخ المستحق (هـ) Due Date(AH)
1	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-05-14	2023-05-24	1444-11-04	1444-10-24
2	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-11-14	2023-11-24	1445-05-10	1445-04-30

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً، لا

### ١٤ التزامات الطرفين

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر) تحول الالتزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (الالتزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

### ١٥ مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف،

لقد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له،

المادة الثانية: محل العقد

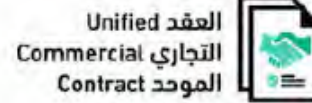
اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد وبقر المستأجر بعبأته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد

٣-١ مدة هذا العقد (365) يوماً تبدأ من تاريخ 1444-10-24 هـ الموافق 2023-05-14 م، وتنتهي بتاريخ 1445-11-05 هـ الموافق 2024-05-13 م، وهي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٣-٢ لتلهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، وإذا رغب الطرفان بالتحديد، فتتم كتابة عقد جديد يُمق عليه الطرفان.

## ٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسأداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٠٢٣/٤/٢٥ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20013844784 / 1	Contract No.	نوع العقد:
تاريخ إبرام العقد:	2023-07-27	Contract Sealing Date	مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-07-18	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار:
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	2026-07-17

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	1010929452	CR No.	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد
جهة الإصدار:	-	Issued by	الرقم الموحد:
			7002005325
			تاريخ السجل التجاري:
			2017-12-21

بيانات مُمَثِّلِ المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	فاصل مخلوق	Name	الجنسية:
الجنسية:	البحرين	Nationality	نوع الهوية:
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهوية:
رقم الجوال:	+966583070808	Mobile No.	رقم الجوال:
العنوان الوطني:		National Address	رقم سند التملك:
رقم سند التملك:	1010929452	Number	نوع المستند:
	أخرى	Type	تاريخ الانتهاء:
			2023-09-09
			تاريخ الإصدار:
			2017-12-21

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	4031235319	CR No.	صالحون ماجد بن محمد بن حامد التمراري للحلاقة
جهة الإصدار:	-	Issued by	الرقم الموحد:
			7016686300
			تاريخ السجل التجاري:
			2020-01-19



## ٥.١ صور من المستندات

### ٥ بيانات مُمثل المستأجر Tenant Representative Data

Name	ماجد بن محمد بن حامد التمرأوي			الاسم:
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:
ID No.	1016420075	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	-	Mobile No.	+966544400709	رقم الجوال:
National Address	العنوان الوطني:			
Expiry Date	2024-01-16	Issue Date	-	رقم سند التمثيل Number
Type	أخرى			4031235319

### ٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط Brokerage Entity and Broker Data

Brokerage Entity Name	مؤسسة مراس العالمية للتطوير والاستثمار العقاري			اسم منشأة الوساطة العقارية:
Brokerage Entity Address	عنوان منشأة الوساطة العقارية:			
Landline No.	CR No.	4031082335	رقم الهاتف:	رقم السجل التجاري:
Fax No.	رقم الفاكس:			
Broker Name	احمد محمد سليمان الرشودي			الممثل النظامي للمنشأة:
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:
ID No.	1010504114	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهوية:
Email	awa.88@hotmail.com	Mobile No.	+966531613996	رقم الجوال:

### ٧ بيانات صكوك التملك Title Deeds Data

Issuer:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	Title Deed No:	920121013430	رقم المستند:
Place of Issue:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	Issue Date:	2019-10-17	تاريخ الإصدار:

### ٨ بيانات العقار Property Data

National Address	طريق المسجد الحرام, 2276, 7754, 24247			العنوان الوطني:
Property Usage	سكني - تجاري	Property Type	برج	نوع بناء العقار:
Number of Units	598	Number of Floors	23	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	1	Number of Elevators	6	عدد المصاعد:

### ٩ بيانات الوحدات الإيجارية Rental Units Data

Unit Type	محل			نوع الوحدة:
Unit No.	4	Floor No.	الأرضي	رقم الطابق:
Unit length	طول واجهة الوحدة	Unit Area	50.0	مساحة الوحدة:



## ٥.١ صور من المستندات

Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ الإشراف الهندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Retainer Fee (Included in total contract amount):		-	مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount: - الأجرة السنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount: - الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount: 0.0 الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	6	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle: نصف سنوي دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit) 28750.00 دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
			الرقم الضريبي Vat number
			الرقم المسلسل No.
		Annual Rent:	57500.00 القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		172500.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا وجدت كمبالغ ثابتة).			
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة:

### Rent Payments Schedule

### ١٣ جدول سداد الدفعات

الرقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبلغ الكلية Total value	إجمالي القيمة Issued Date(AD)	التاريخ الإصدار Issued Date(AD)	التاريخ المستحق Due Date(AD)	التاريخ المستحق Due Date(AH)
1	28750.00	0.00	28750.00	2023-07-18	2023-07-28	2023-07-28	1445-01-10
2	28750.00	0.00	28750.00	2024-01-18	2024-01-28	2024-01-28	1445-07-16
3	28750.00	0.00	28750.00	2024-07-18	2024-07-28	2024-07-28	1446-01-22
4	28750.00	0.00	28750.00	2025-01-18	2025-01-28	2025-01-28	1446-07-28
5	28750.00	0.00	28750.00	2025-07-18	2025-07-28	2025-07-28	1447-02-03
6	28750.00	0.00	28750.00	2026-01-18	2026-01-28	2026-01-28	1447-08-09

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً، لـ

## ٥.١ صور من المستندات



العقد الموحد  
التجاري  
Unified Commercial Contract



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسائداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20194802599 / 1	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-05-30	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-01-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2025-12-31
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional:	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل التجاري:	1010929452	الرقم الموحد:	7002005325
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2017-12-21

بيانات مُمَثِّلِ المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	فاضل مخلوق	نوع الهوية:	هوية مقيم
الجنسية:	البحرين	رقم الهوية:	2535002006
رقم الجوال:	+966583070808	رقم الجوال:	2535002006
العنوان الوطني:		البريد الإلكتروني:	laql@sicocapital.com
رقم سند التمثيل:	1010929452	تاريخ الانتهاء:	2023-09-09
نوع المستند:	أخرى	تاريخ الإصدار:	2017-12-21

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	مقهى ناصر بن عبدالله بن عيضة الصلومي لتقديم المشروبات
رقم السجل التجاري:	4031243612	الرقم الموحد:	7009087169
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2020-11-09

## ٥.١ صور من المستندات

### ٥ بيانات مُمثل المستأجر Tenant Representative Data

Name	ناصر بن عبدالله بن عيضة الطليمي			الاسم:
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:
ID No.	1002458758	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	-	Mobile No.	+966569443737	رقم الجوال:
National Address	العنوان الوطني:			
Expiry Date	2023-11-22	Issue Date	-	رقم سند التمثيل Type Number
			أخرى	4031243612

### ٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط Brokerage Entity and Broker Data

Brokerage Entity Name	مؤسسة مرام العالمية للتطوير والاستثمار العقاري			اسم منشأة الوساطة العقارية:
Brokerage Entity Address	عنوان منشأة الوساطة العقارية:			
Landline No.	-	CR No.	4031082335	رقم الترخيص التجاري:
Fax No.	-			
Broker Name	احمد محمد سليمان الرشودي			الممثل النظامي للمنشأة:
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:
ID No.	1010504114	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهوية:
Email	awa.88@hotmail.com	Mobile No.	+966531613996	رقم الجوال:

### ٧ بيانات صكوك التملك Title Deeds Data

Issuer:	كتابة العدل الاولى بمكة المكرمة	Title Deed No:	920121013430	رقم المستند:
Place of Issue:	كتابة العدل الاولى بمكة المكرمة	Issue Date:	2019-10-17	تاريخ الإصدار:

### ٨ بيانات العقار Property Data

National Address	طريق المسجد الحرام, 2276, 7754, 24247			العنوان الوطني:
Property Usage	سكني - تجاري	Property Type	2H	نوع بناء العقار:
Number of Units	598	Number of Floors	23	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	1	Number of Elevators	6	عدد المصاعد:

### ٩ بيانات الوحدات الإيجارية Rental Units Data

Unit Type	محل			نوع الوحدة:
Unit No.	1	Floor No.	الأرضي	رقم الطابق:
Unit length	طول واجهة الوحدة	Unit Area	47.0	مساحة الوحدة:



## ٥.١ صور من المستندات

Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ الإشراف الهندسي الذي يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار:
Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Retainer Fee (Included in total contract amount):		-	مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	الأجرة السنوية للكهرباء:
Electricity Annual Amount:	-		الأجرة السنوية للمياه:
Water Annual Amount:	-		
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
General Services Amount:	0.0		
Number of Rent Payments:	6	عدد دفعات الإيجار:	دورة سداد التجار نصف سنوي
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
First rental payment: (Includes deposit)	28750.00		
رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number
رقم المسلسل .No.			الرقم السنوية للإيجار:
Annual Rent:	57500.00		
Total Contract value	172500.00		إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي) إذا وجدت خميناو ثلاثة).			
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة

### Rent Payments Schedule

### ١٣ جدول سداد الدفعات

التاريخ المستحق (م)	التاريخ الإصدار (م)	التاريخ المستحق (م)	التاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة Total value	قيمة المبالغ الأثرية Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المسلسل No.
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)					
1444-06-18	1444-06-08	2023-01-11	2023-01-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	1
1444-12-23	1444-12-13	2023-07-11	2023-07-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2
1445-06-29	1445-06-19	2024-01-11	2024-01-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	3
1446-01-05	1445-12-25	2024-07-11	2024-07-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	4
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	5
1447-01-16	1447-01-06	2025-07-11	2025-07-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	6

قيمة إيجارية متغيرة سنويًا. لـ



## ٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

### يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدامه جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التطيل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائب أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتاج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

## ٥.٣ | معايير التقييم

### ٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

### ٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإبلاغ العميل.

### ٥.٣.٦ الالتزامات المعلنة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

### ٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

### ٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

### ٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

### ٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

### ٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
  - صك ملكية العقار
  - رخصة البناء (إن وجد)
  - عقود التأجير (إن وجد)

## ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

السنة	السنة ١٠	السنة ٩	السنة ٨	السنة ٧	السنة ٦	السنة ٥	السنة ٤	السنة ٣	السنة ٢	السنة ١	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
<b>التدفق</b>												
٩,٣٥٢,٩٥٠.٠	٩,٣٥٢,٩٥٠.٠	٨,٩٦٢,٥٢٠.٦٩	٨,٩٦٢,٥٢٠.٦٩	٨,٥٧٢,٨٥٠.٨٨	٨,٥٧٢,٨٥٠.٨٨	٨,١٨٣,١٧٦.٠٦	٨,١٨٣,١٧٦.٠٦	٣,١٧٤,٠٠٠.٠٠	٣,١٧٤,٠٠٠.٠٠	٦,٣٤٨,٠٠٠.٠٠	٦,٣٤٨,٠٠٠.٠٠	قيمة عقد إيجار للتدفق
٩,٣٥٢,٩٥٠.٠	٩,٣٥٢,٩٥٠.٠	٨,٩٦٢,٥٢٠.٦٩	٨,٩٦٢,٥٢٠.٦٩	٨,٥٧٢,٨٥٠.٨٨	٨,٥٧٢,٨٥٠.٨٨	٨,١٨٣,١٧٦.٠٦	٨,١٨٣,١٧٦.٠٦	٣,١٧٤,٠٠٠.٠٠	٣,١٧٤,٠٠٠.٠٠	٧,٠٤١,٤٦٦.٢٥	٧,٠٤١,٤٦٦.٢٥	إجمالي الدخل حسب السوق
(٢,٣٣٨,٠٤٨.٨٨)	(٢,٣٣٨,٠٤٨.٨٨)	(٢,٢٤٤,٦٣٠.٧٧)	(٢,٢٤٤,٦٣٠.٧٧)	(٢,٢٤٣,٦١٤.٧)	(٢,٢٤٣,٦١٤.٧)	(٢,٠٤٥,٧٩٢.٧٧)	(٢,٠٤٥,٧٩٢.٧٧)	٠.٠٠	٠.٠٠	(١٧,٥٣٥,٣٦٦.٥٦)	(١٧,٥٣٥,٣٦٦.٥٦)	تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق - ٢٥%
٧,٠١٤,٩١١.١٢	٧,٠١٤,٩١١.١٢	٦,٧١٧,٨٨٩.٥٢	٦,٧١٧,٨٨٩.٥٢	٦,٤٢٩,١٣٤.١١	٦,٤٢٩,١٣٤.١١	٦,١٣٧,٣٨٣.٢٩	٦,١٣٧,٣٨٣.٢٩	٢,١٢٥,٠٠٠.٠٠	٢,١٢٥,٠٠٠.٠٠	٥٧,٨٦٦,٠٩٩.٦٩	٥٧,٨٦٦,٠٩٩.٦٩	صافي الدخل التشغيلي للتدفق
<b>المعارض</b>												
٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٥٧,٥٠٠.٠٠	٥٧,٥٠٠.٠٠	قيمة عقد إيجار محل ١
٩١١,٥٢٠.٠٠	٩١١,٥٢٠.٠٠	٨٧,٣٥٤.٠٠	٨٧,٣٥٤.٠٠	٨٣,٥٥٦.٠٠	٨٣,٥٥٦.٠٠	٧٩,٧٥٨.٠٠	٧٩,٧٥٨.٠٠	٧٥,٩٦٠.٠٠	٧٥,٩٦٠.٠٠	٧٥٩,٦٠٠.٠٠	٧٥٩,٦٠٠.٠٠	إجمالي دخل محل ١
(٤,٥٥٧.٦٠)	(٤,٥٥٧.٦٠)	(٤,٣٦٧.٧٠)	(٤,٣٦٧.٧٠)	(٤,١٧٧.٨٠)	(٤,١٧٧.٨٠)	(٣,٩٨٧.٩٠)	(٣,٩٨٧.٩٠)	(٣,٧٩٨.٠٠)	(٣,٧٩٨.٠٠)	(٣٧,٩٨٠.٠٠)	(٣٧,٩٨٠.٠٠)	تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق - ٥٠%
٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	قيمة عقد إيجار محل ٢
٩٨,٧٤٨.٠٠	٩٨,٧٤٨.٠٠	٩٤,٦٣٣.٥٠	٩٤,٦٣٣.٥٠	٩٠,٥١٩.٠٠	٩٠,٥١٩.٠٠	٨٦,٤٠٥.٠٠	٨٦,٤٠٥.٠٠	٨٢,٢٩٠.٠٠	٨٢,٢٩٠.٠٠	٩٠,٥١٩.٠٠	٩٠,٥١٩.٠٠	إجمالي دخل محل ٢
(٤,٩٣٧.٤٠)	(٤,٩٣٧.٤٠)	(٤,٧٦٦.٦٠)	(٤,٧٦٦.٦٠)	(٤,٥٢٥.٩٥)	(٤,٥٢٥.٩٥)	(٤,٣٢٠.٢٣)	(٤,٣٢٠.٢٣)	(٤,١٤٥.٠٠)	(٤,١٤٥.٠٠)	(٤٥,٢٦٠.٠٠)	(٤٥,٢٦٠.٠٠)	تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق - ٥٠%
٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٢٨,٧٥٠.٠٠	٥٧,٥٠٠.٠٠	٥٧,٥٠٠.٠٠	١٤٣,٧٥٠.٠٠	١٤٣,٧٥٠.٠٠	قيمة عقد إيجار محل ٣
١١٦,٦٠٠.٠٠	١١٦,٦٠٠.٠٠	١١١,٢٢٥.٠٠	١١١,٢٢٥.٠٠	١٠٦,٥٠٠.٠٠	١٠٦,٥٠٠.٠٠	١٠١,٧٧٥.٠٠	١٠١,٧٧٥.٠٠	٩٧,٤٤٥.٠٠	٩٧,٤٤٥.٠٠	١١٦,٦٠٠.٠٠	١١٦,٦٠٠.٠٠	إجمالي دخل محل ٣
(٦,٣٣٠.٠٠)	(٦,٣٣٠.٠٠)	(٦,٠٦٥.٠٠)	(٦,٠٦٥.٠٠)	(٥,٨٢٥.٠٠)	(٥,٨٢٥.٠٠)	(٥,٥٣٨.٧٥)	(٥,٥٣٨.٧٥)	(٥,٣٦٠.٢٣)	(٥,٣٦٠.٢٣)	(٤٤,٧٠٠.٠٠)	(٤٤,٧٠٠.٠٠)	تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق - ٥٠%
٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٥٧,٥٠٠.٠٠	٥٧,٥٠٠.٠٠	١١٥,٠٠٠.٠٠	١١٥,٠٠٠.٠٠	قيمة عقد إيجار محل ٤
١١٩,٠٤٠.٠٠	١١٩,٠٤٠.٠٠	١١٤,٠٤٥.٠٠	١١٤,٠٤٥.٠٠	١٠٩,٠٧٧.٠٠	١٠٩,٠٧٧.٠٠	١٠٤,١٢٨.٠٠	١٠٤,١٢٨.٠٠	١٠٠,٠٠٠.٠٠	١٠٠,٠٠٠.٠٠	١١٩,٠٤٠.٠٠	١١٩,٠٤٠.٠٠	إجمالي دخل محل ٤
(٥,٩٥٠.٠٠)	(٥,٩٥٠.٠٠)	(٥,٧٢٢.٨٠)	(٥,٧٢٢.٨٠)	(٥,٤٥٤.٣٥)	(٥,٤٥٤.٣٥)	(٥,٢٠٦.٤٣)	(٥,٢٠٦.٤٣)	٠.٠٠	٠.٠٠	(٤٤,٦٧٠.٠٠)	(٤٤,٦٧٠.٠٠)	تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق - ٥٠%
٣٧٢,٧٢٨.٠٠	٣٧٢,٧٢٨.٠٠	٣٦٦,٤٩٠.٠٠	٣٦٦,٤٩٠.٠٠	٣٧٩,٢٥٤.٠٠	٣٧٩,٢٥٤.٠٠	٣٦٦,٢٢٧.٠٠	٣٦٦,٢٢٧.٠٠	٣٣٨,٤٤٥.٠٠	٣٣٨,٤٤٥.٠٠	٣٦٦,٢٢٧.٠٠	٣٦٦,٢٢٧.٠٠	صافي الدخل التشغيلي للمصنات التجارية
٧,٤٢٧,٨٧٥.٠٠	٧,٤٢٧,٨٧٥.٠٠	٧,٨٨٠,٣٨١.٠٠	٧,٨٨٠,٣٨١.٠٠	٦,٨٠٨,٨٨٦.٠٠	٦,٨٠٨,٨٨٦.٠٠	٦,٤٩٩,٣٩١.٠٠	٦,٤٩٩,٣٩١.٠٠	٦,٤٧٥,٥٢٣.٠٠	٦,٤٧٥,٥٢٣.٠٠	٧,٤٢٧,٨٧٥.٠٠	٧,٤٢٧,٨٧٥.٠٠	إجمالي الإيرادات الفندق والمعارض
١٢٣,٧٩٧,٩٢٤.٠٠	١٢٣,٧٩٧,٩٢٤.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	القيمة الاستردادية
٣٢,٢٥٠,٧٩٩.١٨	٣٢,٢٥٠,٧٩٩.١٨	٧,٨٨٠,٣٨٠.٦٢	٧,٨٨٠,٣٨٠.٦٢	٦,٨٠٨,٨٨٥.٨١	٦,٨٠٨,٨٨٥.٨١	٦,٤٩٩,٣٩١.٠٠	٦,٤٩٩,٣٩١.٠٠	٦,٤٧٥,٥٢٣.٨٧	٦,٤٧٥,٥٢٣.٨٧	٣٢,٢٥٠,٧٩٩.١٨	٣٢,٢٥٠,٧٩٩.١٨	صافي التدفقات النقدية
٠.٤٨	٠.٥٢	٠.٥٦	٠.٦١	٠.٦٧	٠.٧٢	٠.٧٨	٠.٨٥	٠.٩٢	١.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	معدل الخصم
٦٢,٩٧٢,٥٩٤.٠٠	٦٢,٩٧٢,٥٩٤.٠٠	٣,٨٦٧,٤٦٨.٠٠	٣,٨٦٧,٤٦٨.٠٠	٤,٣٦٣,٧١٦.٠٠	٤,٣٦٣,٧١٦.٠٠	٤,٩١٣,١١٧.٠٠	٤,٩١٣,١١٧.٠٠	٥,٠٨٨,٤٦٦.٠٠	٥,٠٨٨,٤٦٦.٠٠	٦٢,٩٧٢,٥٩٤.٠٠	٦٢,٩٧٢,٥٩٤.٠٠	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
١٠٠,٨٣٣,٠٤١,٣٧	القيمة الحالية
١٠٠,٨٣٣,٠٠٠,٠٠	إجمالي قيمة العقار

## شكراً جزيلاً

**الرئيس التنفيذي**  
م. المهندس عبداللطيف الحسامي  
aalhussami@esnadrealestate.com  
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠  
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤  
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند  
We support you



# تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق سيكو السعودية ريت

فندق إسكان (4)

S/CO  
Est 1995  
سيكو

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين  
الموضوع : تقرير تقييم فندق إسكان 4 - حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة مكة المكرمة حي العزيزية بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2024/05/19 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022 م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.  
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير القيمة العادلة للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2024/06/30 الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، **بسعر وقدره فقط ( 109,500,000 ) مائة وتسعة مليون وخمسمائة الف - ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي  
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10-10-1443هـ



رمز إيداع تقرير التقييم  
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تقدير القيمة العادلة: **109,500,000 ريال سعودي**

المقيم		
1210000013 سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210002322 معاذ عبد الرحمن العريني عضوية رقم	1210000052 اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210002501 حسام حسن عشي عضوية رقم	
مالك العقار	المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)
شركة مشاعر ريت العقارية	صندوق سيكو السعودية ريت المستثمرين	صندوق سيكو السعودية ريت
عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	الغرض من التقييم
مكة المكرمة - حي العزيزية	فندق	تقييم دوري لأعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت
تاريخ المعاينة	اسلوب التقييم	معايير التقييم
27/05/2024	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)
تاريخ التقييم	أساس القيمة	نوع الملكية
30/06/2024	القيمة العادلة	مطلقة
تاريخ اصدار التقرير	فرضية التقييم	رقم الصك وتاريخه
30/06/2024	الاستخدام الحالي	1441/02/18 ( 520121013430 )

# قيـم للتقـيـم

## QIAM VALUATION

### قائمة المحتويات

01	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
02	نطاق العمل
03	نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
04	دراسات الموقع
05	التقييم
06	تقدير القيمة
07	ملاحق



## ■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions  
and limitations of the report

## الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تفر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .
- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لاعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت ) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية والصك ) قائمة وسارية المفعول.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل - (مستندات الملكية ) والشركة غير مسئولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسئولة عن ذلك.
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) .
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.



## ■ نطاق العمل

Scope of Worck

## نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت - المستثمرين	صندوق سيكو السعودية ريت	موضحة بالملخص التنفيذي
اساس القيمة	الغرض من التقييم	الاصل محل التقييم
القيمة العادلة	تقييم دوري لأعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	فندق
وصف التقرير	تاريخ القياس	نوع العقار بالنسبة للعميل
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	2024/06/30	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة )

## نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة وإجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

## أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. " (هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار 104 IVS أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.



## عملة التقييم

الريال السعودي

## معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق 2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

## طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.

## الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

## قيود استخدام التقرير

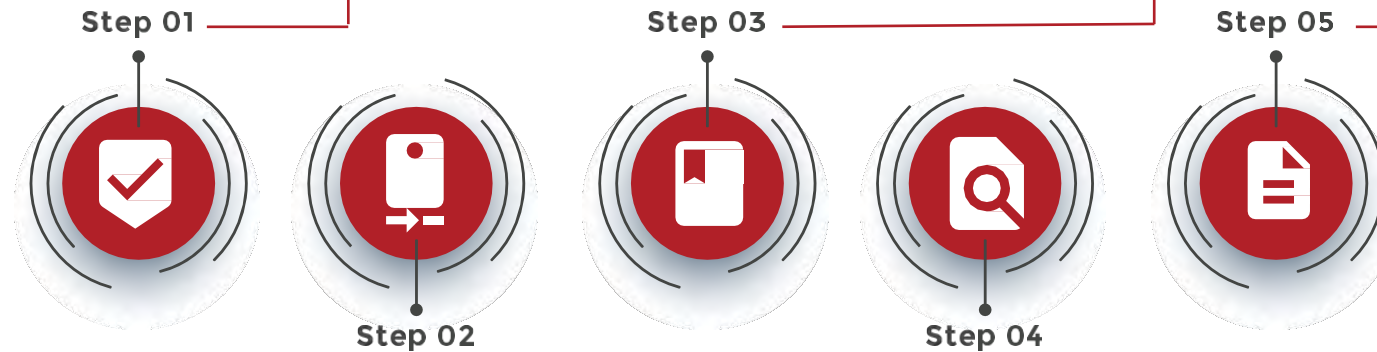
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

## مراحل العمل

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

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمنه و ضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة.

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة.

## ■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

An overview of the economy and  
the real estate sector in the  
Kingdom of Saudi Arabia

## المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق سيكو السعودية ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

## الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من صحة الصكوك	موثوق	الصك	العميل
تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم استلام عقود إلكترونية (منصة إيجار) العقود الحالية لا تعكس دخل العقار (السوق) وتم التقييم حسب قيم السوق بعد المراجعة	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	



## الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم لجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمن تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا يمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاحذ في الحسابان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار: الغرض من التقييم. أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم. الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم. هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجّل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

## الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1- 60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

### ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

## العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

### توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :  
- يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية  
- يتوقع أستخدمها خلال أكثر من فترة واحدة

#### العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدم ) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :  
-لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو  
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

#### العقارات الإستثمارية في القوائم المالية



# ■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

An overview of the economy and  
the real estate sector in the  
Kingdom of Saudi Arabia



صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء  
رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

”

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

طموحنا ان نبنيَ وطمماً أكثر ازدهاراً يجد فيه  
كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي  
نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة  
دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص  
التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في  
التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه  
وغيره.

“

## النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نمواً على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة , حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين, وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية. مدعومٌ بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي , مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية .

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط , أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية السعودية 2030 مرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية , والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام مبني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص, وتمكين القطاع الثالث.

كما نجحت المملكة العربية السعودية منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي, وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتميئتها وبعداً تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة, وتعزيز استدامة المالية العامة.

ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة, خصوصاً في ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملية تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

## نظرة على القطاع العقاري

### قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظراً لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطاً وثيقاً بالرؤية السعودية 2030 وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

### قطاع المكاتب

■ تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية، تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصاً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024. جعلها تصدر قراراً سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

### قطاع التجزئة

■ أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماماً كبيراً بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 ، رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% إلى 50% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 إلى 25 عالمياً والأولى إقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% إلى 65%.

### قطاع الإسكان

■ قدمت رؤية 2030 حلولاً سكنية مستدامة ، تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن إذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت إلى 70% بنهاية المرحلة الأولى لبرنامج الإسكان عام 2021 م.

مؤشرات قطاع الضيافة - مدينة مكة المكرمة - 2023م

+1.8ML إجمالي عدد الحجاج	+13.5ML إجمالي عدد المعتمرين	+15.3ML إجمالي عدد الزوار
%72 متوسط معدل الاشغال	1151 إجمالي عدد الفنادق	%5.5 متوسط معدل العائد
%24 معدل الغرف المتاحة (مساكن حجاج)	%76 معدل الغرف المتاحة ( فنادق )	185,000 إجمالي عدد الغرف المتاحة





## دراسات الموقع ■

Site Studies

## بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
العزيزة	الحي	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	العزيزة العام	شارع
1\277	رقم القطعة	ج7 / 21/1	رقم المخطط
سكني تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	1287,97م	المساحة
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

## العوامل المؤثرة على العقار

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة مكة المكرمة بحي العزيزية
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	الموقع وسط مدينة مكة المكرمة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع
أنظمة البناء	استخدام الأرض	سكني تجاري
	نسبة البناء - عدد الادوار	حسب معامل الكتلة بحد اقصى 22 دور
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديت على العقار	لا يوجد

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
- تم تحديد عمر العقار ب (11) سنة بناء على (رخصة البناء).
- عدد الغرف : 450 غرفة
- عدد الأدوار: 23 دور
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2024/06/30)

عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (فندق), مفصل على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	بدروم	1,287.97	مواقف سيارات
2	دور ارضي	789.9	استقبال + تجاري
3	ميزانين	587.86	استقبال
4	دور واحد مطاعم	824.91	مطاعم
5	دور واحد مصلى	824.91	مصلى
6	سبعة عشر ادوار متكررة	12,304.6	سكني
7	دور واحد اخير	261.2	سكني
8	بيت درج + مصاعد	75.43	بيت درج + مصاعد
9	بيارة صرف	6	مجاري
10	خزانات	1,089.97	خزانات
		<b>18,053</b>	<b>الاجمالي</b>



## وصف العقار

### التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	زجاج سكرت كهربائي
نوع العزل	السلام	الأطقم الصحية	النوافذ
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

### التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام - جرانيت	زجاج سكرت كهربائي	لا يوجد	زجاجية - رخام - دهان مضاد للعوامل البيئية

### الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	3 مصاعد	مركزي

### أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية - أجهزة تفتيش - غرفة تحكم و مراقبة	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق لكل أجزاء الفندق	قبو + خارجية	لا يوجد

موقع العقار

شارع : طريق المسجد الحرام

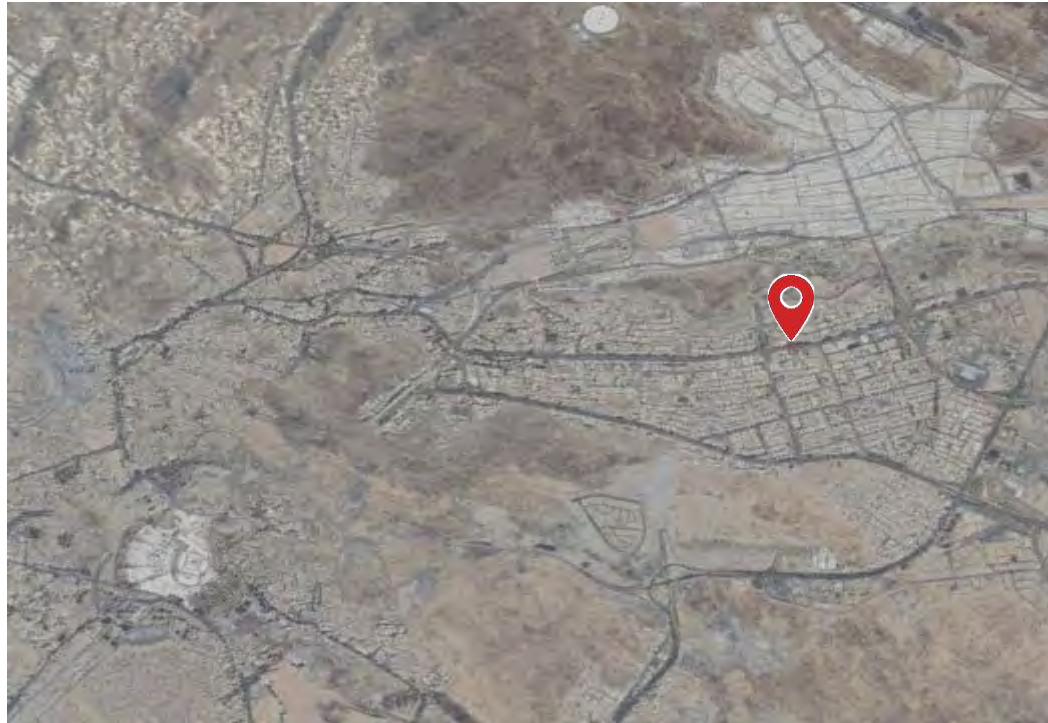
حي : العزيزة

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

N : 21.403004

E : 39.876740

احداثيات الموقع



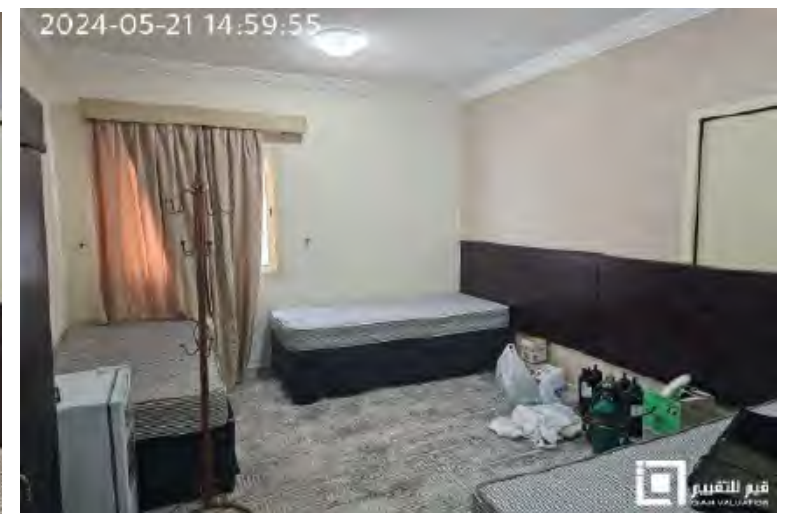
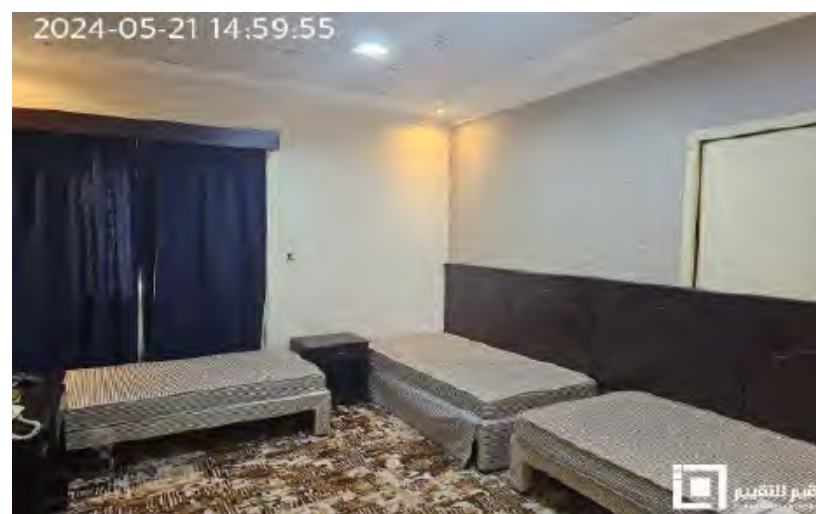
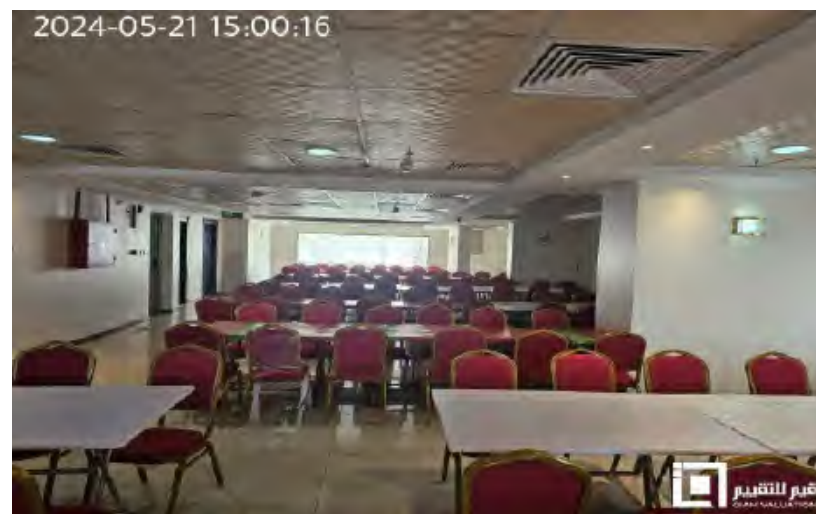


مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)





مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)





## مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	اسم المالك
مطلقة	1441/02/18	520121013430	شركة مشاعر ريت العقارية

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
العزيرية	1/277	ج7/21/1	1,287,97 متر مربع

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم 43/د	30م	قطعة رقم 25/ب	30م	شارع عرض 11م شمالاً و 10م جنوباً	43م	شارع عرض 60 م	43م

## الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار مرهون لصالح بنك الرياض ولأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية سارية وخالية من أي عوائق وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار



Evaluation

التقييم ■

## أساليب التقييم



### أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية



### أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.



### أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هنا عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل آخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لأصل أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

## أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثاً. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

### ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- ❖ تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- ❖ أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- ❖ توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

### الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- ❖ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- ❖ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.
- ❖ إجراء تحليل مقارن متنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- ❖ إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- ❖ تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- ❖ تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.



## أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

### ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- ❖ عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.
- ❖ لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.
- ❖ يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

### الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

### طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الافتراضي ) \* 100

## أسلوب الدخل معيار رقم 105

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

### ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

### طرق أسلوب الدخل:

على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، في عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل.

### طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار أو أملاك عقارية تدر دخلاً بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة التجارية المتوقعة للعقار.

### طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار للعقار محل التقييم ثابتة ومتساوية للابد.

### طريقة القيمة المتبقية:

طريقة القيمة المتبقية تعتبر وسيلة لتقييم العقارات التي يمكن تقديرها بتحديد أفضل تطوير مناسب للموقع والملكية ومن ثم التنبؤ بقيمة مثل هذا التطوير بعد أن يتم الانتهاء منه.

## طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

### طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	بشكل <b>مساعد</b>	بشكل <b>مساعد</b>	بشكل <b>أساسي</b>
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني ( المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة )	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	ارض مقام عليها مبنى	العقار مدر للدخل

### التسلسل الهرمي:

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
<b>الأول</b>	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولوية	---	---	---	---
<b>الثاني</b>	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق - والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
<b>الثالث</b>	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولوية الأدنى	---	---	---	---



## تقدير القيمة ■

Estimated value



## تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية، ويصعب جمع معلومات دقيقة وعليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم وسنعمل على تقديم بياناتهم ومؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

المقارنات المختارة هي : من العقارات المعروضة في حي العزيزية طريق العزيزية

العقارات المقارنة - الأراضي السكنية التجارية			
ل مقارنة 2	ل مقارنة 1	عوامل المقارنات	
1,200	1,500	ل مساحة (م2)	
على	على	س دولة ل وصول	
متوسط	عالي	موقع ل شارع	
عالي	عالي	شكل الأرض	
متظمة	متظمة	طبوغرافية الأرض	
سلفتي تجاري	تجاري	الاستخدام	
2	2	لشوارع ل ممتطة	
30,000	40,000	سعر ل متر الماي / ل متر )	
معرض	معرض	حالة ل مقارنة	

خريطة المقارنات:



تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة - للأراضي السكنية التجارية					
لبيدات لقران 2				لبيدات لقران 1	
لتسوية	لقيمة	لتسوية	لقيمة	لبيدات لقران 2	لبيدات لقران 1
	30,000		40,000	***	سعر لبيدات لمبيع
معرض		معرض		***	لحالة
2024		2024		30/06/2024	تاريخ لتقييم / لعرض
- 1,500	-5.00%	- 2,000	-5.00%	***	ظروف لسوق
-	0.00%	-	0.00%	***	شروط لتقييم
	(1,500.00)		(2,000.00)	***	تقييم ظروف لسوق
	28,500		38,000	***	لقيمة قبة لتسويات أولية
0%	1,200	0%	1,500	1287.97	لمساحة (م2)
0%	على	0%	على	على	مساحة لوصول
10%	توسيط	0%	على	على	موقع لتجارة
0%	على	0%	على	على	شكل الأرض
0%	تنظمة	0%	مهيئة	مهيئة	طبوغرافية الأرض
0%	سلفيتي تجاري	0%	تجاري	سلفيتي تجاري	الاستخدام
0%	2	0%	2	2	لشوارع لممساحة
10.00%	2,850	0.00%	-	الجملي	
	31,350		38,000	قيمة لتسوية لبيدات لمبيع	
35%		65%		قيمة لبيدات لن طيبة بعد لتسوية	
			35,673	ل مرجح لموزون	
			45,945,110	صافي توسيط قيمة لبيدات لبيدات / لبيدات )	
				لقيمة لسوقية للأرض لبيدات / لبيدات )	

## تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)		ثالثاً: تكلفة الإهلاك		
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (بالريال)	العمر الافتراضي للعقار (سنة)
البدروم	1,288	2,500	3,219,925	11 سنة
إجمالي مساحة مسطح المباني	16,765	3,500	58,676,730	29 سنة
الإجمالي (ريال)	-		61,896,655	28 %
ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)		قيمة الإهلاك		
الرسوم المهنية	3%	1,856,900	قيمة المبنى النهائية (ريال)	21,276,975
شبكة المرافق	3%	1,856,900		
تكاليف الإدارة	3%	1,856,900		
تكاليف التمويل	6%	3,713,799		
ربحية المطور	10%	6,189,666		
الإجمالي (ريال)		15,474,164		
إجمالي تكلفة المباني (ريال)		رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
		77,370,819	القيمة النهائية للأرض (ريال)	45,945,110
			القيمة النهائية للمباني (ريال)	56,093,844
			القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	102,038,953
			القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب	102,000,000

## أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

**بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) والإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :**

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.
- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.
- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.  
- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

- **الضبط النسبي للمساحة :** جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم افتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.
- **حالة وظروف السوق:** غالبا تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة التفاوض على القيمة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، النسبة متغيرة حسب حاله السوق .
- **سهولة الوصول:** حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم افتراض نسبة 5% لكل مستوى .
- **موقع العقار :** الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر على قيمة العقار ، (عالي ، متوسط ،منخفض) تم افتراض نسبة 5% لكل مستوى .
- **شكل الأرض:** من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم افتراض نسب 5% .
- **الاستخدام:** مراعاة التخطيط الخاص بالعقار (سكني ، تجاري ، مكتبي ، زراعي ، صناعي) للعقار والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام ، تم افتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .
- **الشوارع المحيطة :** يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بما يوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم افتراض نسبة 5% لكل شارع .



## أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

### مسح السوق - تحليل دخل الفندق

م	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	سعر التأجير (موسم الحج)	سعر الليلة (موسم رمضان)	سعر الليلة (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
مقارن 1	العزيفية	نجوم 3	260	2000	450	250	25%	20%
مقارن 2	العزيفية	نجوم 3	220	2100	400	200	25%	20
مقارن 3	العزيفية	نجوم 3	200	2000	400	200	25%	15

### خريطة المقارنات:



أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل المحلات

مسح السوق - العقارات المقارنة المحلات التجارية

الحيات	اجملي لقيمة لتأجيرة	سعر لتأجير	لمساحة	لمساحة لشارع	لقارنة
21.406744, 39.870325	60,000	1,875	32	طريق لعنيزة لعام	قارن 1
21.39606, 39.89082	150,000	1,250	120	طريق لعنيزة لعام	قارن 2
21.399238, 39.882402	130,000	1,477	88	طريق لعنيزة لعام	قارن 3

خريطة المقارنات:



## نتائج تحليل بيانات مسح السوق - حساب الدخل

### حساب تشغيل موسم رمضان

عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	250	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	1,125,000	ريال / سعودي
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	500	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	2,250,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	3,375,000	ريال / سعودي

### حساب تشغيل باقي أيام السنة

متوسط سعر التأجير لليوم	150	ريال / سعودي
إجمالي دخل باقي أيام السنة	2,109,375	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	8,793,175	ريال / سعودي

### الدخل التأجيري للمحلات التجارية (حسب العقود)

مساحة الوحدة	قيمة المتر ( ريال / المتر)	القيمة الايجارية ( ريال )
36	1597	57,500
39	1474	57,500
50	1150	57,500
47	1223	57,500
الإجمالي		230,000

### بيانات مسح السوق - تحليل دخل الفندق

المقارنة	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
1	العزيرية	نجوم 3	260	%25	%20
2	العزيرية	نجوم 3	220	%25	%20
3	العزيرية	نجوم 3	200	%25	%15

### معدل الاشغال السنوي لكل موسم

البنء	القيمة	الوحءة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	%25	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنوياً	91.25	يوم
عدد أيام موسم الحج	40	يوم
عدد أيام موسم رمضان	20	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	31.25	يوم
عدد الغرف	450	غرفة

### حساب تشغيل موسم الحج

عدد الحجاج	1,504	حاج
سعر التأجير للحاج	2,200	ريال / للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	3,308,800	ريال / سعودي

## تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

### الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار وعكسها في حساب القيمة لسنة 2024م و 2025م وبعد انتهاء مدة العقد تم افتراض الدخل التأجيري بناء على نتائج تحليل بيانات السوق مع افتراض معدل نمو من السنة الثالثة حتى السنة الخامسة بواقع 3% لكل فترة مع الاخذ بالاعتبار خصم 25% ( فترة ثلاثة شهور ) من كامل القيمة الايجارية للسنة الثالثة المقترضة للتحسينات وإعادة التأجير وكما تم افتراض معدل نمو 2% من السنة السادسة حتى السنة العاشرة بناء على توقعات النمو في منطقة العقار .

### معدل العائد :

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح ما بين 5% حتى 7% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 6% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

### معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 20% - 30% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة كون معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب بدون تصنيف ، (العقار مؤجر بعقد واحد) وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 0% للسنتين الأولى والثانية لتحملها للمستأجر وبعد انتهاء العقد تم افتراض معدل 20% لباقي السنوات .

### معدل الاشغار :

بخصوص نشاط المحلات التجارية وبالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن معدل الاشغار في المنطقة يتراوح 5% الى 10% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 0% نظرا لتأجير كامل المحلات وتم افتراض معدل اشغار بنسبة 5% ابتداءً من فترة انتهاء مدة العقود .

### افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

إجمالي الدخل التأجيري سنة 1 و 2 حسب العقود	3,174,000	معدل الخصم	9%
معدل المصاريف التشغيلية للفندق السنة 2 + 1	0%	معدل الرسملة	6%
معدل المصاريف التشغيلية للفندق من السنة 3	20%	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان للمحلات التجارية	5%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	معدل النمو - كل سنة من السنة الاولى	3%

### معدل الخصم:

### معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.8	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق ( الركوند والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه، والتقريب	9	%



## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

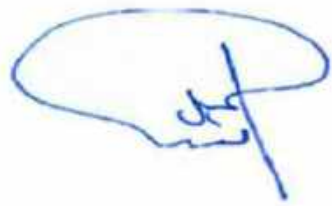
القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة	
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	3.00%	3.00%	3.00%	0.00%	0.00%	قيمة النمو المتوقعة	
	11,254,668	11,033,989	10,817,636	10,605,525	10,397,574	10,193,700	9,896,796	7,206,405	3,174,000	3,174,000	3,174,000	اجمالي الدخل التأجيري الفعلي للفندق
	2,250,934	2,206,798	2,163,527	2,121,105	2,079,515	2,038,740	1,979,359	1,441,281	0	0	20%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية
	9,003,735	8,827,191	8,654,109	8,484,420	8,318,059	8,154,960	7,917,437	5,765,124	3,174,000	3,174,000		صافي الدخل التشغيلي للفندق ((NOI)
	272,045	266,710	261,481	253,865	248,887	244,007	236,900	230,000	230,000	230,000	230,000	إجمالي الدخل التأجيري الفعلي للمحلات التجارية
	13,602	13,336	13,074	12,693	12,444	12,200	11,845	11,500	0	0	5%	ناقص معدل مصاريف الاشغال ومخاطر الائتمان
	258,442	253,375	248,407	241,172	236,443	231,807	225,055	218,500	230,000	230,000		صافي الدخل التشغيلي للمحلات التجارية
	9,262,177	9,080,566	8,902,515	8,725,592	8,554,502	8,386,766	8,142,492	5,983,624	3,404,000	3,404,000		صافي الدخل التشغيلي لكامل العقار ((NOI)
												القيمة الاستردادية للمبني
154,369,617	9,262,177	9,080,566	8,902,515	8,725,592	8,554,502	8,386,766	8,142,492	5,983,624	3,404,000	3,404,000		صافي التدفقات النقدية
0.4224	0.4224	0.4604	0.5019	0.5470	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174		معامل الخصم
65,207,395	3,912,444	4,180,945	4,467,872	4,773,198	5,100,770	5,450,823	5,768,346	4,620,455	2,865,079	3,122,936		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
109,470,262												صافي القيمة الحالية للعقار
												القيمة النهائية للعقار
												القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

## القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه فندق فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 2024/06/30 والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
109,500,000	مائة وأربعة وعشرون مليون ريال - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي  
اسماعيل محمد الديخي





**Attachments**

**ملاحق** ■

المستندات المستلمة من العميل







حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002501



سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الديخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000005

# قيـم للتقـيـم

## QIAM VALUATION



الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6

✉ [info@qiam.com.sa](mailto:info@qiam.com.sa)

🌐 [www.qiam.com.sa](http://www.qiam.com.sa)

☎ +966 92 002 5832