

تقرير تقييم مبنى فندقي

بمدينة مكة المكرمة - حي العزيزية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	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	الفصل الرابع: التقييم	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	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٣٦	صور من المستندات	٥.١
٥٨	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٥٩	معايير التقييم	٥.٣
٦٠	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	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى فندق (Eskan 6)	نوع الملكية	تم افتراض أنها مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/RWWc9GS9R8s9M9Gh8		
معايير التقييم المتبعة	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.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤/٠٥/٢١ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وناقص راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إكراه.		الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠٤	نوع التقرير	سردي تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	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	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			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-	
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	-	
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": 0 صك الملكية 0 رخصة البناء 0 تصريح الحج 0 عقود إيجار العقار محل التقييم - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. - 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. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. - 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. - 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. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير		- تم 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. - تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ٢٥٨,٤٥٨ م^٢.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٧٢,٦٤,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط إثنان وسبعون مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ريال سعودي	

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

بيانات الشركة

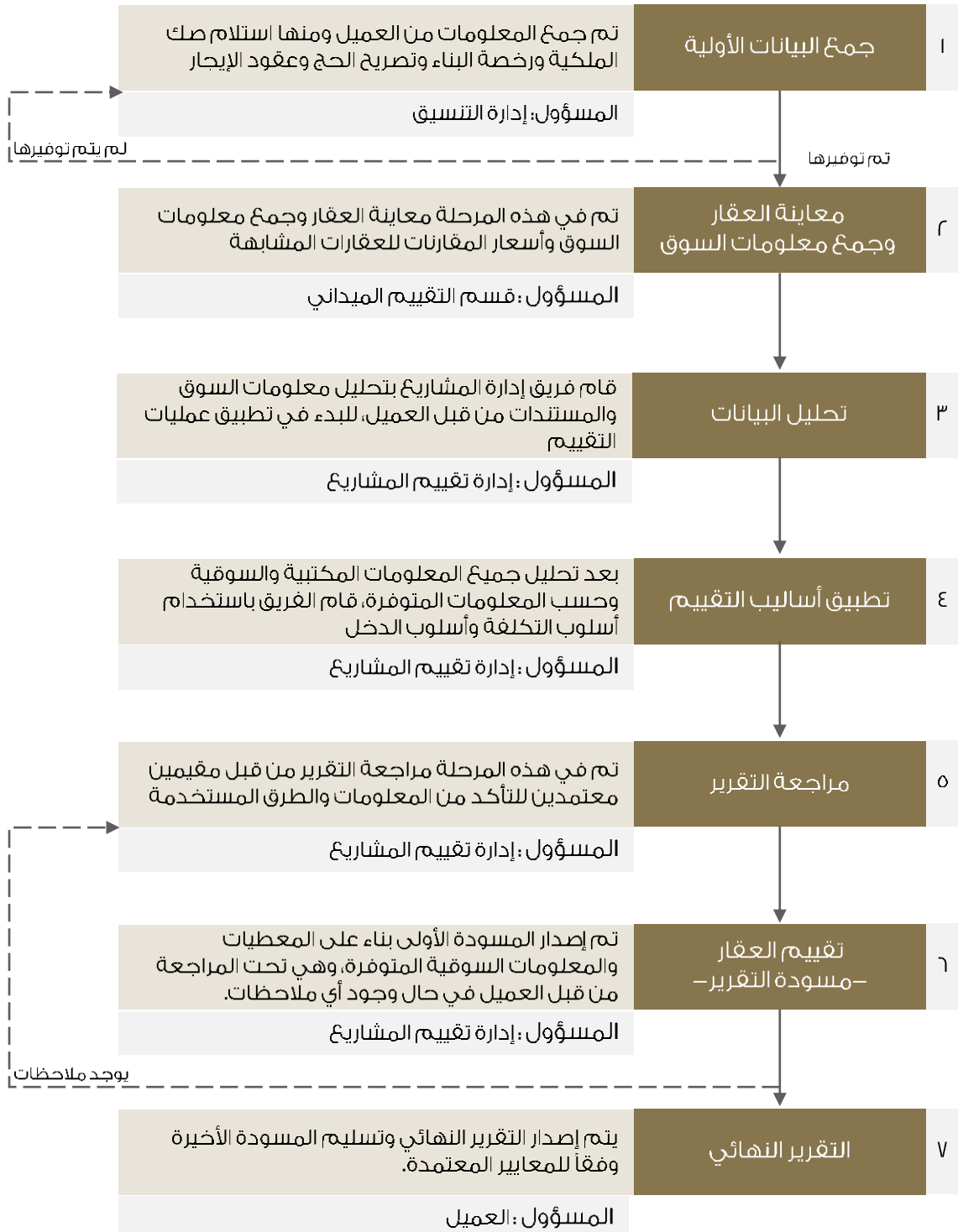
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
ختم الشركة	

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 صور العقار

٣.٦ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

١.٤ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة – مكة المكرمة

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 كم².

نبذه عن مدينة مكة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٠.٦ كلم	الحرم	١٥.١ كلم	جامعة ام القرى
٢.٣ كلم	مشعر منى	١٥.٦ كلم	مشعر عرفات

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي العزيزية في شرق مدينة مكة المكرمة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية منها طريق الملك عبد الله وطريق المسجد الحرام.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق المسجد الحرام الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.	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 فندق بحي العزيزية، مكة المكرمة.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم المالك	شركة مشاعري ريت العقارية
رقم الصك	٢٢٠٨٠١٦٤٣٣	تاريخ الصك	١٤٤١/٠٢/١٨ هـ
	٥٢٠١٢٠١٣٠٣٣		١٤٤١/٠٢/١٨ هـ
رقم الرخصة	٧٠٨٧٩		١٤٢٥/٠٥/٠١ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة
الحي	العزيزية	الشارع	طريق المسجد الحرام
رقم القطعة	(١٢ / ٣) + (١١ / ٣)	رقم المخطط	ج / ٢ / ٢١ / ١
نوع العقار	مبنى فندقي	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢١.٣٩٩٧٢٠ شمال ٣٩.٨٨٣٢٥٥ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/RWWc9GS9R8s9M9Gh8		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٥٨,٤٥٨ م٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٥ - م٢	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	مساحة القطعة رقم ١١ / ٣ (٢٥٨ م٢) مساحة القطعة رقم ١٢ / ٣ (٢٥٨ م٢)		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	٥	داخلي	ممر	٣٠	شمالي
١	٦٠	رئيسي	طريق المسجد الحرام	٢٥	جنوبي
٢	١٢	داخلي	شارع	٥١	شرقي
-	٥	داخلي	جار + ممر	٤٩	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢م ١٢,٤٨.٤٩	مساحة القبو
٢م ١٢,٩١٢.٤٢ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
بدروم + دور أرضي + ميزانين + ٣ أدوار خدمات + ١٢ دور متكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار
٩ سنوات	عمر المبنى
١	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
جيد جداً	التشطيب
نظام إطفاء الحرائق - محلات تجارية	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
تجاري فندقية	الاستخدام
٧٥%	نسبة البناء
١٠,٢٥	معامل البناء
٢٠	عدد الادوار
ملاحظات	
- العقار عبارة عن مبنى فندقية مكون من ٢٥٥ 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

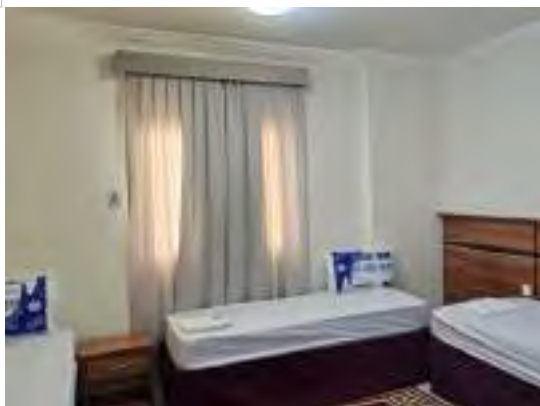
- تم وضع البيانات بناء على المستندات المسلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/١٩ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/٢١ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار

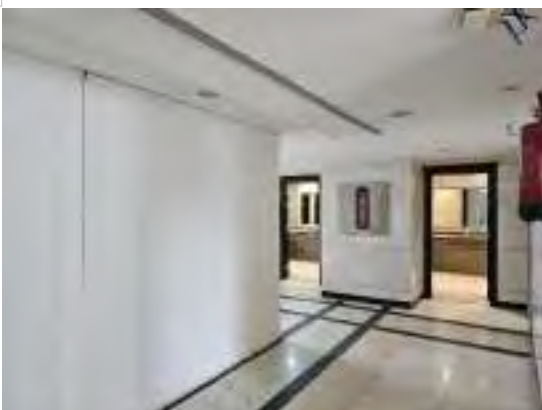
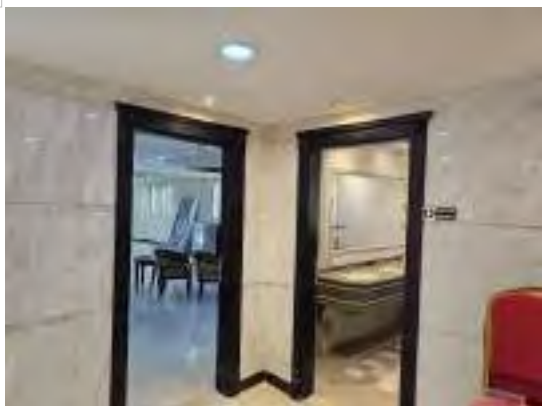


٣.٥

٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من مشعر منى. • يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق المسجد الحرام.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• توجد عدة مشاريع تنموية بمدينة مكة المكرمة منها : مشروع رؤى الحرم ومشروع مسار مكة والأعمال الإستثمارية لمشروع جبل عمر.
المخاطر	المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها.
المخاطر الخاصة بالعقار	• توافر العديد من البدائل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم . • مدة عقد الإيجار للعقار محل التقييم قصيرة المدى مما قد يؤدي إلى مخاطر إشغال العقار.

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

"يقدّم 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."	أسلوب السوق
"يقدّم 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."	أسلوب الدخل
"يقدّم 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 يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون 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 الاخلال، مثل: قيمة الاخلال."	أسلوب التكلفة
"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير 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."	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ 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 ^٢
عقار ١	تقييم سابق	٢٠٢٣	١١٥,٢٩,٧٣٠ ريال	٢٣٢,٦٧٥.١١	٤٣,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٣	١٧,٩٦٢,٩٧٩ ريال	٢٣٤٧٩.٠٠	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 الأول		المقارن الثاني		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٣/٧/١٨ م		٢٠٢٣/٢/٢٣ م		-	تاريخ الصفقة
٤٣,٠٠٠ ر.س / م		٣٧,٥٠١ ر.س / م		-	قيمة المتر للعقار
تقييم سابق	%٠.٠	صفقة منفذة	%٠.٠	-	نوع المقارن
منخفضة	%٢.٥٠	منخفضة	%٢.٥٠	-	ظروف السوق
فندق	%٠.٠	فندق	%٠.٠	-	استخدام الأرض
١٠٧٥		٩٣٧.٥٢٥			قيمة التنسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٤٤,٠٧٥ ر.س / م		٣٨,٤٣٩ ر.س / م			قيمة المتر بعد التنسوية
سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	سهولة الوصول
ممتاز	%١٠.٠-	جيد جداً	%٥٠.٠-	جيد	الموقع
حيوية نسبياً	%١٠.٠-	حيوية	%١٠.٠-	حيوية نسبياً	حيوية منطقة العقار
٢	%٠.٠	١	%٥٠.٠	٢	عدد الواجهات
٣٠ م	%٠.٠	٣٠ م	%٠.٠	٣٠ م	عرض الشارع
٢,٦٧٥.١١	%٣.٠	٤٧٩.٠٠	%٦.٠-	١,٤٥٨.٠٠	المساحة (م ^٢)
٧,٤٩٣- ر.س / م	%٧.٠-	٦,١٥٠- ر.س / م	%٦.٠-	-	قيمة التنسوية / نسبة الضبط
٣٦,٥٨٢ ر.س / م		٣٢,٢٨٨ ر.س / م		-	قيمة المتر بعد التنسوية
%٤٠		%٦٠		-	نسب الترجيح
		٣٤,١٠ ر.س		-	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.

١,٤٥٨	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٣٤,١٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٤٩,٥٨٦,٥٨٠	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.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ²	١,٤٥٨
المسطحات البنائية للبدروم	م ²	١,٢٤٨.٤٩
المسطحات البنائية للمباني	م ²	١٢,٩١٢.٤٢

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة البدروم	٢,٥٠٠	ريال/ م ²	٣,١٢١,٢٢٥
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال/ م ²	٣٦,١٥٤,٧٧٦
إجمالي التكاليف	—	—	٣٩,٢٧٦,٠٠١
الرسوم الفنية	٥ %	%	١,٩٦٣,٨٠٠.٠٥
أرباح المطور	١٥ %	%	٦,١٨٥,٩٧٠.١٦
إجمالي التكاليف			٤٧,٤٢٥,٧٧١.٢١

العمر الحالي	٩ سنوات
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٣٠ سنة
العمر الفعال	٩ سنوات
الإهلاك الفعلي	٢٢.٥ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٣٦,٧٥٤,٩٧٢.٦٩

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٤٩,٥٨٦,٥٨٠
قيمة المباني	٣٦,٧٥٤,٩٧٢.٦٩
الإجمالي	٨٦,٣٤١,٥٥٢.٦٩

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	عقد إيجار محل ٥
اسم المستأجر	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق	مؤسسة تركيز النظر للتجارة	صالون لمسات خليل	خياط محمد بن متعب	مغاسل منيره فواز السبيعي	عصائر ترند السعادة للعصيرات
مدة العقد	٢ سنة	٢ سنة	٢ سنة	سنة واحدة	٢ سنة	٢ سنة
بداية العقد	عام ٢٠٢٤	عام ٢٠٢٣	عام ٢٠٢٣	عام ٢٠٢٣	عام ٢٠٢٣	عام ٢٠٢٣
عدد السنوات المتبقية بالعقد	٢ سنة	سنة واحدة	سنة واحدة	-	سنة واحدة	سنة واحدة
القيمة الإيجارية السنوية (ريال)	٢,٦٤٥,٠٠٠ ريال	٥٧,٥٠٠ ريال	٥٧,٥٠٠ ريال	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 ٢٥٥ غرفة فندقية.
- معارض تجارية

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

٤.٢.٢.٢.١ الإيجار السوقي (المعارض)

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 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 ^٢
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	٢,٢٧ 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 الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٤/٥/٢٦	٢٠٢٤/٥/٢٦	٢٠٢٤/٥/٢٦	—	تاريخ الصفقة
٢٠٢٧ / رس / ٢٠٢٧	٢٠٢٥ / رس / ٢٠٢٥	٢٠٨٣ / رس / ٢٠٨٣	—	قيمة المتر للعقار
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	—	نوع المقارن
عقد	عقد	عقد	—	ظروف السوق
متشابهة	متشابهة	متشابهة	—	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٠	٠	٠	—	قيمة المتر بعد التسوية
٢٠٢٧ / رس / ٢٠٢٧	٢٠٢٥ / رس / ٢٠٢٥	٢٠٨٣ / رس / ٢٠٨٣	—	سهولة الوصول
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	سهل جداً	الموقع
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	حيوية منطقة العقار
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	حيوية نسبياً	مستوى التشطيب
جيد جداً	ممتاز	جيد جداً	جيد جداً	عرض الشارع
٣٠ رس	٣٠ رس	٣٠ رس	٣٠ رس	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	—	قيمة المتر بعد التسوية
٢٠٢٧ / رس / ٢٠٢٧	٢٠٢٥ / رس / ٢٠٢٥	٢٠٨٣ / رس / ٢٠٨٣	—	نسب الترخيص
٣٠%	٢٥%	٤٥%	—	قيمة المتوسط الموزون
٢٠٢٧ / رس / ٢٠٢٧	٢٠٢٥ / رس / ٢٠٢٥	٢٠٨٣ / رس / ٢٠٨٣	—	٢٠٢٧ / رس / ٢٠٢٧

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري 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 يغله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً 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 سدر 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 / الليلة في موسم رمضان وتم التوصل إلى أن متوسط قيمة تأجير الغرفة ١٩٠ ريال / الليلة.

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 يغله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً 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 العزيرية	٢٠٢٤	٩٩ ريال
عقار ٢	فندق عبد الملك العزيرية	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 الحج)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً 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	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	٢٠١٤	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

٤.٢.٢.٦ بيانات الدخل حسب السوق

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

- متوسط قيمة المتر التأجير للمعارض يقدر بـ : ٢,١٠ ريال / م^٢.
- 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		٢٥٥	
اجمالي عدد الوحدات		٢٥٥	
افتراضات العوائد			
		ADR	٩٨.٦٦
موسم الفنادق	%	عدد الأيام	غرفة
موسم العمرة	٥٨.٦٣%	٢١٤ يوم	١٠.٠٠ ر.س.
نهاية الاسبوع	٢٢.١٩%	٨١ يوم	١٠.٠٠ ر.س.
موسم رمضان	٨.٢٢%	٣٠ يوم	١٩.٠٠ ر.س.
موسم الحج	١.٩٦%	٤٠ يوم	٠.٠٠ ر.س.
المجموع	١٠٠.٠٠%	٣٦٥ يوم	٢٠.٠٨%

ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج

تصنيف الغرف		إجمالي الدخل	
غرفة		٨٨,٥٥٠,٠٠٠ ر.س.	
موسم العمرة		٣٤,٨٠٧,٥٠٠ ر.س.	
نهاية الاسبوع		١٧,٤٥٠,٠٠٠ ر.س.	
موسم رمضان		٢,١٧٦,٨٠٨ ر.س.	
مجموع عوائد الغرف العادية		٢,١٧٦,٨٠٨ ر.س.	
موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/ حاج
موسم الحج	١٢٦٤	٤٠	٢,٥٠٠ ر.س.
إجمالي الدخل	٣,١٦٠,٠٠٠ 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	٢,١٧٦,٨٠٨ ر.س.	
دخل الأطعمة والمشروبات	١٠٨,٨٤٠ ر.س.	٥.٠٠%
موسم الحج	٣,١٦٠,٠٠٠ ر.س.	
إجمالي الدخل	٥,٤٤٥,٦٤٨ ر.س.	
تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق – ٢٥.٠%	١,٣٦١,٤١٢ ر.س.	
صافي الدخل التشغيلي (NOI) ٤,٠٨٤,٢٣٦ ر.س.		
بيانات دخل المعارض	المساحة	ريال / م ^٢
إجمالي دخل محل ١	٢٢٢.٢ م ^٢	٢,١٠ ر.س / م ^٢
الشواغر	٠.٠٠%	
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%	
صافي الدخل للمحل ١		
إجمالي دخل محل ٢	٢٢٥ م ^٢	٢,١٠ ر.س / م ^٢
الشواغر	٠.٠٠%	
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%	
صافي الدخل للمحل ٢		
إجمالي دخل محل ٣	٢٢٤ م ^٢	٢,١٠ ر.س / م ^٢
الشواغر	٠.٠٠%	
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%	
صافي الدخل للمحل ٣		
إجمالي دخل محل ٤	٢٣٨ م ^٢	٢,١٠ ر.س / م ^٢
الشواغر	٠.٠٠%	
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%	
صافي الدخل للمحل ٤		
إجمالي دخل محل ٥	٢٢٥ م ^٢	٢,١٠ ر.س / م ^٢
الشواغر	٠.٠٠%	
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%	
صافي الدخل للمحل ٥		

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:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق
إجمالي دخل الفندق (ريال)	–	٥,٤٤٥,٦٤٨ ريال	
الصيانة والتشغيل	–	٢٥ %	
صافي دخل الفندق (ريال)	٢,٦٤٥,٠٠٠ ريال	٤,٠٨٤,٢٣٦ ريال	١,٤٣٩,٢٣٦ ريال ٥٤.٤ %
إجمالي دخل للمحل ٢	–	٥٢,٧٥٠ ريال	
الشواغر	–	٠,٠٠ %	
الصيانة والتشغيل	–	٥ %	
صافي الدخل للمحل ٤ (ريال)	٥٧,٥٠٠ ريال	٤٤,٥٠٠ ريال	١٣,٠٠٠ ريال ٢٩.٢ %
النتيجة	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.		

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/الصحف	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.	٦٤%	٢٠٢٣
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق ثرواب الأندلسية	مكة المكرمة	فندقي	١٧,٨٤,٦٢١ ر.س.	٣١١,٨٢٥,٠٠٠ ر.س.	٥.٧%	٢٠٢٣
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق ترووات النخوي	مكة المكرمة	فندقي	١٤,٥٧٠,٤٩٦ 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 التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات 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		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٤.٧٥%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٢٦%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	١.٢٢%	بيانات منصة Knoema
مخاطر العقار قيد التقييم	٠.٢٧%	تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٨.٥٠%	

نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٧٢,٦١٤,١٨٨.٣٢ 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 الإهلاك	٨٦,٣٤١,٥٥٢.٦٩ ريال	٠ %	٠ ريال
التدفقات النقدية	٧٢,٦١٤,١٨٨.٣٢ ريال	١٠٠ %	٧٢,٦١٤,١٨٨.٣٢ ريال
المجموع		١٠٠ %	٧٢,٦١٤,١٨٨.٣٢ 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 والرائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.
- ولم يتم ترجيح أسلوب التكلفة وذلك نتيجة الأتي:
- ❑ عدم الاستخدام الأمثل للعقار محل التقييم حيث انه غير مبني على أعلى وأفضل استخدام..
- ❑ عدم احتمال المسطحات البنائية المسموح بها بناء على نظام البناء المسموح به على طريق العريضة.

٤.٤ رأي القيمة

رأي القيمة	
رأي القيمة (رقماً)	٧٢,٦١٤,٠٠٠
رأي القيمة (كتابة)	فقط إثنان وسبعون مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال سعودي

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

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة



صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ١٦ / ٣ من المخطط رقم ١ / ٢ / ٢٩ ج الواقع في حي الحسني بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١٢ / ٣ بطول: (٣٠) ثلاثون متر	جنوباً: شارع العام بعرض ٨ م
شرقاً: شارع عرض ٨ م	غرباً: قطعة رقم ١٠ / ٣ بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر

ومساحتها : (٧٢٨) سبعة مائة وثمانية وثلاثون متراً مربعاً فقط.

(الملوكة لـ) شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٤٥٢ في ١٤٣٩ / ٤ / ٣ هـ وتنتمي إلى ٣ / ٤ في ١٤٤٤ هـ بالسجل الصادر من هذه الإدارة برقم ١٠١٠٩٢٩٤٥٢ في ١٤٣٩ / ٤ / ١٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠١٠٥٤ وتنتمي إلى ١٤٤٣ / ٥ / ٣٠ هـ ضماناً لوفائه بـ ١١٣,٣٣٤,٠٢٥ ريال (مائة وثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وأربعة وثلاثون ألفاً وخمسة وعشرون ريالاً).

يتم سدادها على دفعة واحدة في ٢٠٢٤ / ٦ / ٠٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤١ / ٢ / ١٨ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


مكة المكرمة - المملكة العربية السعودية

أحمد بن عبد الله بن عطية الزهراني

[Signature]

[Seal]

هذا المستند وحدة مطباعة - وضمان أو تلف نسخة منه يؤدي إل عدم صلاحيته المستند

(هذا النموذج مطبوع للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكثيره)

نموذج رقم (١٩-٢٠٠٣)

تحتفظ مطابع الحكومة - ٢٩٣١١٤

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

تصريح لموسم حج ١٤٤٣

تاريخه ١٤٤٣-١١-١٦

رقم التصريح ١٤٠٥٥ / ٣

يصرح للمالك:	شركة: إسكان للتطوير والاستثمار الوكيل: نبيه عبدالرحمن سليمان الجبر
المستأجر: عبدالله نزار محمد آل شيبان السيد	رقم السجل المدني: ١٠٩٩٠٨٢٧٢٣
عنوانه:	مصدرها: الطائف تاريخها: ١٤٢٤-٠٥-٢١
المبنى الكائن في:	حي العزيزية رقم الصك: ٧٢٠١١٥٠٠١٤٦٨ رقم رخصة البناء: ٧٠٨٧٩ شارع: ع قلع
بجوار:	مقابل بن داود الصالحية رقم اشتراك الكهرباء من: ٢٣٠٨١٨٠٠٠٦٢٦٥٥ إلى: ٢٣٠٨١٨٠٠٠٦٢٦٥٦
رقم واصل:	٢٩٢٨٢٤٢٤٧٧٤٠٦ اسم المسئول: عبدالله نزار محمد السيد جوال: ٠٥٥٥٥٦٠٣١١

عدد أدوار المبنى: أرضي + ١٦	مكونات المبنى: ١. أبرود + أرضي + أميزاتين + خدمات + أمصل + مطعم + ١١ متكرر + امركة
عدد الأدوار المصرح بها: ١٢	الأدوار الغير مصرح بها: ٥
إجمالي عدد الغرف: ٢٥٥	عدد المطابخ: ٥
عدد الحجاج: رقميا، ١٢٦٤	كتانية: ١٠
	عدد المطابخ المركزية: ٥
	الف ومانتين وأربعة وستون حاج فقط لا غير

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى:	سم طوارئ ٢ داخلي
يوجد نظام رش آلي	يوجد شبكة إطفاء
يوجد مولد كهربائي	يوجد مضخة الحريق
المؤسسة القائمة بوسائل السلامة هي: دليل الوقاية / ٥٣٨٨١١٣٢٩	المؤسسة القائمة بالصيانة البضعة السعودية / ٥٣٨٨١١٣٠٦

المصور الجوي لموقع المبنى



قام بالكشف على المبنى الاستشاري

مكتب الإنشائية الحديثة للاستشارات الهندسية

م. جابر بن داود

Al Rajh AVIM

Google

QR Code

رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة



رئيس قسم التصاريح

التوقيع: ١٤٤٣

تنويه: في حال الرغبة بتشغيل المبنى خارج موسم الحج يلزم الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني - م / عبدالله عقيل با جابر

٥.١ صور من المستندات

العقد الموحد
Commercial Contract

يحتوي هذا العقد على شروط ومعايير إضافية بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٩) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد	20338196331 / 1-8	Contract No.	نوع العقد
نوع العقد	عقد	Contract Type	
التاريخ لإتمام العقد	2025-11-08	Contract Signing Date	مكان إبرام العقد
مكان إبرام العقد	مكة المكرمة	Contract Signing Location	
تاريخ بداية مدة الجهاد	2024-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الجهاد
تاريخ نهاية مدة الجهاد	2025-12-31	Tenancy End Date	
معلق بشروط	لا	Contract Is Conditional	

٢ بيانات المالك		Lessor Data	
نوع المنظمة	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة
اسم الشركة/المؤسسة	شركة مشاعر روت العقارية شركة مساهمة	Company Name/Founder	شركة مساهمة روت
رقم التسجيل التجاري	1010929652	CR No.	رقم المودع
رقم المودع	7002905325	Unified Number	
جهة الإصدار	-	Issued by	تاريخ إصدار التجاري
تاريخ إصدار التجاري	2017-12-21	CR Date	

٣ بيانات ممثل المالك		Lessor Representative Data	
الاسم	فاصل مخلوق	Name	
الجنسية	العماني	Nationality	
نوع الهوية	هوية مقيم	ID Type	رقم الهوية
رقم الهوية	2539302006	ID No.	
رقم الجوال	+966593078608	Mobile No.	البريد الإلكتروني
البريد الإلكتروني	tagh@siocapital.com	Email	
العنوان الوظيفي	أرياض الرياض	Worked Address	

٤ بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة
اسم الشركة/المؤسسة	شركة جوق العقارية للتشغيل والتطوير	Company Name/Founder	
رقم التسجيل التجاري	6031201677	CR No.	رقم المودع
رقم المودع	7000566076	Unified Number	
جهة الإصدار	-	Issued by	تاريخ إصدار التجاري
تاريخ إصدار التجاري	2016-05-24	CR Date	

٥ بيانات ممثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم	محمد أحمد علي الحاشدي	Name	
الجنسية	اليمني	Nationality	

1

٥.١ صور من المستندات

ID No.	2298103848	ID Type	رقم الهوية	نوع الهوية
Email	AL-HASHED.CO@HOTMAIL.COM	Holder No.	رقم الهاتف	+966555548046
National Address	مكة المكرمة، مكة المكرمة			العنوان الوطني
	Expiry Date	Issue Date	نوع المستند	رقم سند التسجيل
	2026-04-10	-	أخرى	4031731677

بيانات المشقة المتشقة والوسيط		Brokerage Entity and Broker Data	
اسم مشقة الوساطة العقارية	شركة التحويل العقارية للتخصصات العقارية	Brokerage Entity Name	
عنوان مشقة الوساطة العقارية		Brokerage Entity Address	
رقم التسجيل المدني	4830212596	CR No.	رقم الهاتف
		Cell No.	رقم الفاكس
الممثل القانوني للمشقة	محمد علي محمد الشهري	Broker Name	
البرنامج	المملكة العربية السعودية	Ballot No.	
ID No.	1025809630	ID Type	رقم الهوية
Email	contracts@property.a.s	Mobile No.	رقم الهاتف
			+966643222555

بيانات سجلات الملكية		Title Deeds Data	
رقم السجل	520120013333	Title Deed No.	نوع السجل
التاريخ	2019-10-17	Issue Date	مكان التسجيل
			مكة المكرمة

بيانات المبنى		Property Data	
العنوان الوطني	طريق الممنوحة المراسي، 2928, 7486, 26267	National Address	
نوع بناء المبنى	29	Property Type	نوع استخدام المبنى
عدد الطوابق	18	Number of Floors	عدد الوحدات
عدد المقاعد	-	Number of Elevators	عدد المواقف
			378
			-

بيانات الوحدات السكنية		Rental Units Data	
نوع الوحدة	29	Unit Type	
رقم الشاغل	9	Floor No.	رقم الوحدة
مساحة الوحدة	1.0	Unit Area	طريق واجهة الوحدة
إتجاه واجهة الوحدة	-		
عدد المواقف	4	Maximum	عدد المواقف المتاحة
مساحة الوحدة	9.0	Sign Area	جوانب الوحدة
			-

٥.١ | صور من المستندات

Balance Fee Included in total contract amount		مبلغ الرسوم المدرجة في إجمالي قيمة العقد	
Gas Annual Amount:	-	الطاقة السنوية المقدرة	-
Electricity Annual Amount:	-	الطاقة السنوية المقدرة	-
Water Annual Amount:	-	المياه السنوية المقدرة	-
General Services Included:	-	الخدمات العامة المدرجة	0.0
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار	سنوي
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية	2945000.00
		رقم الهوية أو الترخيص ID / CR Number	رقم الهوية ID Type
			رقم الترخيص Vat number
		الطاقة السنوية المقدرة	2945000.00
Total Contract value:	5290800.00	إجمالي قيمة العقد	

يشمل: القيمة الإيجارية، ورسوم الكهرباء، ورسوم المياه، ورسوم الخدمات العامة، والرسوم السنوية (الطاقة والمياه والكهرباء والتدفئة والصرف الصحي) إذا كانت متزامنة كإيجار.

الدفع عن طريق الوسيلة المصرفية للمقرض أو الدفع الإلكتروني من خلال قنوات الدفع المتاحة

طرق الدفع المعتمدة

Rent Payments Schedule				إجمالي مستحقات الإيجال			
تاريخ الاستحقاق (Date Due)	القيمة الإيجال (Amount Due)	تاريخ الاستحقاق (Date Due)	القيمة الإيجال (Amount Due)	إجمالي Total Amount	قيمة الإيجال Amount	مبلغ الإيجال Rent Amount	رقم الصفحة Page
1445-05-29	1445-05-19	2324-01-11	2324-01-01	2645000.00	0.00	0.00	1
1446-07-19	1446-07-01	2325-01-11	2325-01-01	2645000.00	0.00	0.00	2

المادة ١٤: إحصائية المنشآت الصناعية.

Parties Obligées : التزامات الطرفين

نوع الخدمة: الطيف الذي يمدد الترددات 3000-3000000 هرتز / المودم /
نوع الترددات: الترددات التي يمدد الترددات 3000-3000000 هرتز / الترددات المودم / الترددات

Contract Terms	16 مفاوضات العقد
----------------	------------------

المصادر الأولى: التجهيزات المستخدمة على ر إلا التجهيزات للأعمال

تتبع البيانات المتداولة على الشبكات الاجتماعية والتكنولوجيا في العقود من (1940-2014) في البداية من قبل النقاد والمفسرين، ثم

النباحه الكافيه عبد المطلب

الخط المائل والمستطيق موجود في هذا الشكل على تغيير الوحدة الهندسية المحددة بـ 100 وحدة في المقياس والارتفاع والعمق والخطوط المستقيمة على هي هذا الشكل
 في الشكل المستطيق، الوحدة الهندسية، وهي وحدة البناء، هي 100 وحدة في المقياس، والارتفاع والعمق والخطوط المستقيمة على هي هذا الشكل (1)

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسنداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٢١) وتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٣ هـ.

١ بيانات العقد Contract Data			
رقم سجل العقد	20712220222 / 1	Contract No.	نوع العقد
تاريخ إبرام العقد	2023-05-22	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد
تاريخ بداية مدة الإيجار	2023-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار
عقود بشرط	لا	Contract is conditional	

٢ 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
			CR Date

٣ بيانات ممثل 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.	البريد الإلكتروني
العنوان الوطني		National Address	رقم سند التمثيل
			Number
			تاريخ الانتهاء
			Expiry Date
			تاريخ الإصدار
			Issue Date
			نوع المستند
			Type
			أخرى
			1010929452

٤ بيانات المستأجر Tenant Data			
نوع المنظمة	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة
رقم السجل التجاري	4031085409	CR No.	مؤسسة تركيز النظر للتجارة
جهة الإصدار	-	Issued by	الرقم الموحد
			CR Date

٥.١ صور من المستندات

٥ بيانات ممثل المستأجر			
Tenant Representative Data			
Name	الاسم: بندر صالح راشد بن سمران		
Nationality	الجنسية: المملكة العربية السعودية		
ID No.	1010523916	ID Type	هوية وطنية
Email	null@null.com	Mobile No.	+966552228808
National Address			
Expiry Date	2023-11-18	Issue Date	-
Number	4031085409	Type	أخرى
٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط			
Brokerage Entity and Broker Data			
Brokerage Entity Name	اسم منشأة الوساطة العقارية: مؤسسة مراس العالمية للتطوير والاستثمار العقاري		
Brokerage Entity Address	عنوان منشأة الوساطة العقارية:		
Landline No.	CR No.	4031082335	رقم السجل التجاري:
Fax No.	رقم الهاتف:		
Broker Name	الممثل النظامي للمنشأة: احمد محمد سليمان الرشودي		
Nationality	الجنسية: المملكة العربية السعودية		
ID No.	1010504114	ID Type	الهوية الوطنية
Email	awa.88@hotmail.com	Mobile No.	+966531613996
٧ بيانات صكوك التملك			
Title Deeds Data			
Issuer:	-	Title Deed No:	520121001371
Place of Issue:	-	Issue Date:	2013-09-12
٨ بيانات العقار			
Property Data			
National Address	العنوان الوطني: طريق المسجد الحرام، 2928, 7406, 26247		
Property Usage	سكني - تجاري	Property Type	برج
Number of Units	169	Number of Floors	13
Number of Parking Lots	1	Number of Elevators	6
٩ بيانات الوحدات التجارية			
Rental Units Data			
Unit Type	نوع الوحدة: مدخل		
Unit No.	4	Floor No.	الأرضي
Unit length	طول واجهة الوحدة	Unit Area	22.2
Unit direction	إتجاه واجهة الوحدة: -		

٥.١ | صور من المستندات

Init. Financing Fee (NOT included in total contract amount):	-	مبلغ لتغطية رسوم التمويل (غير مدرج في المبلغ الإجمالي للعقد):	-	مبلغ لتغطية رسوم التمويل (غير مدرج في المبلغ الإجمالي للعقد):
Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	مبلغ الحجز (مدرج في المبلغ الإجمالي للعقد):	-	مبلغ الحجز (مدرج في المبلغ الإجمالي للعقد):
Gas Annual Amount:	-	المبلغ السنوي للغاز	-	المبلغ السنوي للغاز
Electricity Annual Amount:	-	المبلغ السنوي للكهرباء	-	المبلغ السنوي للكهرباء
Water Annual Amount:	-	المبلغ السنوي للمياه	-	المبلغ السنوي للمياه
General Services (included):	-	خدمات عامة (مدرج)	0.0	خدمات عامة (مدرج)
Number of Rent Payments:	4	عدد دفعات الإيجار	4	عدد دفعات الإيجار
VAT on rental value:	0.02	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية	28750.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية
		رقم الهوية أو الترخيص ID/CR Number	رقم الهوية أو الترخيص ID Type	رقم الهوية أو الترخيص ID/CR Number
		Annual Rent:	57500.00	المبلغ السنوي للإيجار
Total Contract value	115200.00	المبلغ الإجمالي للعقد		المبلغ الإجمالي للعقد
Approved payment methods		الطرق المعتمدة لدفع الإيجار		الطرق المعتمدة لدفع الإيجار

Robert Polymersysteme-Schmidlin

الرقم المستند	عدد الصفحة	نوع الخدمة	القيمة المقدرة	القيمة المقدرة	القيمة المقدرة	القيمة المقدرة	القيمة المقدرة	الرقم المستند
Doc Number	Page Count	Doc Type	Doc Value (M)	Doc Value (M)	Total value	Services	GAT	Doc
1444-06-18	1444-06-18	2023-01-11	2023-01-11	20750.00	0.00	0.00	20750.00	1
1444-07-23	1444-07-23	2023-07-11	2023-07-11	20750.00	0.00	0.00	20750.00	2
1445-06-29	1445-06-19	2024-01-11	2024-01-11	20750.00	0.00	0.00	20750.00	3
1446-01-09	1446-12-25	2024-07-11	2024-07-11	20750.00	0.00	0.00	20750.00	4

1) *Quasi-triviality* (qtrivial):

Personal Obligations

التزامات الطرفين

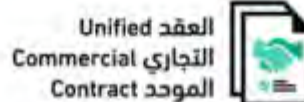
يتم تحديد الطرف الذي يتحمل التكاليف المالية والتشغيلية (المستأجر / المؤجر)
 لتحديد التكاليف الطرف الذي يتحملها هو (المستأجر / المؤجر) (المستأجر / المؤجر)

Contract Terms

Small signal h_{fe} 10

المجلة الدولية للدراسات القانونية

٥.١ صور من المستندات



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

١ بيانات العقد Contract Data			
رقم سجل العقد	20896568447 / 1	Contract No.	نوع العقد
تاريخ إبرام العقد	2023-05-22	Contract Sealing Date	مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار	2023-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار
تاريخ انتهاء مدة الإيجار	2024-12-31	Tenancy End Date	نوع العقد
هل العقد مشروط	لا	Contract is conditional	

٢ 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	رقم الموحد
تاريخ الإصدار	2017-12-21	CR Date	7002005325

٣ بيانات ممثل المؤجر Lessor Representative Data			
الاسم	فاضل مخلوق	Name	الهوية
الجنسية	البحرين	Nationality	رقم الهوية
نوع الهوية	هوية مقيم	ID Type	2535002006
رقم الجوال	+966583070808	Mobile No.	البريد الإلكتروني
العنوان الوطني	taqi@sicocapital.com	Email	تاريخ الانتهاء
رقم سند التمثيل	1010929452	Number	تاريخ الإصدار
نوع المستند	أخرى	Type	2023-11-16

٤ بيانات المستأجر Tenant Data			
نوع المنظمة	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة
رقم السجل التجاري	4031270758	CR No.	ماتلون لمسات خليل للخلاقة الرجالية
جهة الإصدار	-	Issued by	رقم الموحد
تاريخ الإصدار	2022-09-13	CR Date	7030823400

Tenant Representative Data				بيانات مُمثل المستأجر	
Name	توف علي محمد الاحمري			الاسم:	
	Nationality	المملكة العربية السعودية		الجنسية:	
ID No.	1087876494	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:	
Email	*	Mobile No.	+966500887395	رقم الجوال:	
National Address				العنوان الوطني:	
	Expiry Date	Issue Date	Type	رقم سند التمثيل	
	2023-11-17	-	أخرى	4031270755	

Brokerage Entity and Broker Data		1 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.	رقم الهاتف: CR No:	رقم السجل التجاري:	4031082335
Fax No.	رقم الفاكس:		
Broker Name	احمد محمد سليمان الرشودي	الممثل النظامي للمنشأة:	
	Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
ID No.	رقم الهوية: 1010504114	الهوية الوطنية	نوع الهوية:
Email	البريد الإلكتروني: awa.88@hotmail.com	Mobile No.	رقم الجوال: +966531613996

Title Deeds Data		٧ بيانات صفوك التملك	
Issuer:	-	Title Deed No:	520121001371
Place of Issue:	-	Issue Date:	2013-09-12

بيانات العقار		Property Data	
العنوان الوطني:	2928, 7406, 24247	طريق المسجد الحرام	National Address
نوع بناء العقار:	29	Property Type	سكني - تجاري
عدد الطوابق:	13	Number of Floors	عدد الوحدات: 169
عدد المصاعد:	6	Number of Elevators	عدد المواقف: 1

Rental Units Data		٩ بيانات الوحدات الإيجارية	
Unit Type	نوع الوحدة:	محل	
Unit No.	رقم الطابق:	Floor No.	الأرضي
	3	رقم الوحدة:	
Unit length	مساحة الوحدة:	Unit Area	25.0
		طول واجهة الوحدة	
Unit direction	اتجاه واجهة الوحدة	-	

٥.١ صور من المستندات

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:	*
			Water Annual Amount:	*
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	0.0
Number of Rent Payments:	4	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	نصف سنوي
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (includes deposit)	28750.00
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number
			الرقم المسلسل No.	
			Annual Rent:	57500.00
Total Contract value:		115000.00		القيمة السنوية للإيجار:
				إجمالي قيمة العقد:
				يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة والأجرة السنوية لـ الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي (إذا وجدت كمبالغ ثابتة).
Approved payment methods				طرق دفع المعتمدة
				الدفع عن طريق الوسيط العقاري / المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة

١٣ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule								
الرقم المسلسل No.	القيمة الإيجار Rental Value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات Service	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار Issue Date (AD)	تاريخ الاستحقاق Due Date (AD)	تاريخ المصير Issued Date (AH)	تاريخ الاستحقاق Due Date (AH)
1	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-01-01	2023-01-11	1444-06-08	1444-06-18
2	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-07-01	2023-07-11	1444-12-13	1444-12-23
3	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-01-01	2024-01-11	1445-06-19	1445-06-29
4	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-07-01	2024-07-11	1445-12-25	1446-01-05

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

١٤ التزامات الطرفين Parties Obligations	
يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر) تخول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت «التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة»	
١٥ مواد العقد Contract Terms	
المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف	

٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسليماً لتسديداً بموجب قرار مجلس الجواز رقم (١٢١) وتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٠ هـ.

Contract Data		١ بيانات العقد	
Contract Type	جديد	Contract No.	20872352951 / 1
Contract Sealing Location	مكة المكرمة	Contract Sealing Date	2023-08-16
Tenancy End Date	2023-12-31	Tenancy Start Date	2023-01-01
Contract is conditional	لا		

Lessor Data		٢ بيانات المؤجر	
Company name/founder	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	Organization Type	التجارية
Unified Number	7902005325	CR No.	1010929452
CR Date	2017-12-21	Issued by	-

Lessor Representative Data		٣ بيانات ممثل المؤجر	
Name	عاضل مكتوب	Nationality	البحرين
ID No.	2535002004	ID Type	هوية مقيم
Email	1aeq@aicocapital.com	Mobile No.	+966563670808
National Address			
	تاريخ الانتهاء	تاريخ الصلاحية	نوع الترخيص
	Expiry Date	Issue Date	Type
	2023-12-31	-	أخرى

Tenant Data		٤ بيانات المستأجر	
Company name/founder	فياط محمد بن مكي بن محمد الشعلان الخديجة الرحمانية	Organization Type	التجارية
Unified Number	7014860194	CR No.	4020057094
CR Date	1987-04-18	Issued by	-

٥.١ صور من المستندات

٥ بيانات مُمثل المستأجر			
Tenant Representative Data			
Name	محمد بن متعب بن محمد الشعلان		
الاسم:			
Nationality	المملكة العربية السعودية		
الجنسية:			
ID No.	1059017705	ID Type	هوية وطنية
رقم الهوية:			
Email	mshaalansa@yahoo.com	Mobile No.	+966505669145
البريد الإلكتروني:		رقم الجوال:	
National Address			
العنوان الوطني:			
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
Number	Type	Issue Date	Expiry Date
4030057094	أخرى	-	2024-01-29

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

٧ بيانات ضكوك التملك			
Title Deeds Data			
Issuer:	-	Title Deed No:	520121001371
جهة الإصدار:		رقم المستند:	
Place of Issue:	-	Issue Date:	2013-09-12
مكان الإصدار:		تاريخ الإصدار:	

٨ بيانات العقار			
Property Data			
National Address	طريق المسجد الحرام، 2928, 7406, 24247		
العنوان الوطني:			
Property Usage	سكني - تجاري	Property Type	2H
نوع استخدام العقار:		نوع بناء العقار:	
Number of Units	169	Number of Floors	13
عدد الوحدات:		عدد الطوابق:	
Number of Parking Lots	1	Number of Elevators	6
عدد المواقف:		عدد المصاعد:	

٩ بيانات الوحدات الإيجارية			
Rental Units Data			
Unit Type	محل		
نوع الوحدة:			
Unit No.	5	Floor No.	الأرضي
رقم الوحدة:		رقم الطابق:	
Unit length	طول واجهة الوحدة	Unit Area	24.0
مساحة الوحدة:			
Unit direction			
اتجاه واجهة الوحدة:			

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 المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-	
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	-	
			الأجرة السنوية للكهربية:	-	
			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:	1	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)	57500.00	
		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		57500.00			إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا وجدت فصالح ثابتة) .					
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة				
	طرق الدفع المعتمدة:				

١٣ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule								
الرقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات تامة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (Date Issued)	تاريخ الاستحقاق (Due Date)	تاريخ الإصدار (Date Issued)	تاريخ الاستحقاق (Due Date)
1	57500.00	0.00	0.00	57500.00	2023-01-01	2023-01-11	1444-06-08	1444-06-18

قيمة إيجارية متغيرة سنوية: لا

١٤ التزامات الطرفين Parties Obligations

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

١٥ مواد العقد Contract Terms

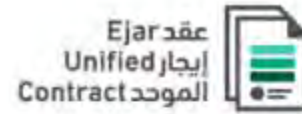
المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (١١-١٤) 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 (٩) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسنداً تنفيذاً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٢١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

١ بيانات العقد Contract Data

رقم سجل العقد	10623529761 / 1	Contract No.	نوع العقد	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد	2023-07-04	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد	مكة المكرمة	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدة الإيجار	2023-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار	2024-12-31	Tenancy End Date

٢ بيانات المؤجر Lessor Data

نوع المنظمة	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السجل التجاري	1010929452	CR No.	الرقم الموحد	7002005325	Unified Number
جهة الإصدار	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري	2017-12-21	CR Date

٣ بيانات ممثل المؤجر Lessor Representative Data

الاسم	فاضل مخلوق	Name	الجنسية	اليحيرين	Nationality
نوع الهوية	هوية مقيم	ID Type	رقم الهوية	2535002006	ID No.
رقم الجوال	+966583070808	Mobile No.	البريد الإلكتروني	taqi@sicocapital.com	Email
رقم سند التمثيل	1010929452	Number	نوع المستند	أخرى	Type
تاريخ الصلاحية	2023-11-16	Expiry Date	تاريخ الإصدار	-	Issue Date

٤ بيانات المستأجر Tenant Data

نوع المنظمة	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة	مفاصل منيرة فواز بن سعد السبيعي لخدمات الملابس	Company name/Founder
رقم السجل التجاري	4031264556	CR No.	الرقم الموحد	7028697105	Unified Number
جهة الإصدار	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري	2022-04-18	CR Date

٥ بيانات ممثل المستأجر Tenant Representative Data

الاسم	منيرة فواز بن سعد السبيعي	Name
-------	---------------------------	------

٥.١ صور من المستندات

الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	رقم الهوية:	ID No.	1009551480
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:	ID No.	1009551480
رقم الجوال:	+966532774653	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	Email	-
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ التصدار	تاريخ الانتهاء	Expiry Date	2023-12-20
Number	Type	Issue Date	Expiry Date	2023-12-20	4031264556
	أخرى	-			

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

٧ بيانات صكوك التملك	Title Deeds Data
رقم الصك:	520121001371
تاريخ الإصدار:	2013-09-12
جهة الإصدار:	-
مكان التصدار:	-

٨ بيانات العقار	Property Data
العنوان الوطني:	طريق المسجد الحرام، 2928, 7406, 24247
نوع بناء العقار:	برج
عدد الطوابق:	13
عدد الوحدات:	169
عدد المصاعد:	6
عدد مواقف السيارات:	1
نوع استخدام العقار:	سكني - تجاري
عدد الطوابق:	عدد الوحدات:
عدد المصاعد:	عدد المواقف:

٩ بيانات الوحدات الإيجارية	Rental Units Data
نوع الوحدة:	أخرى، محل تجاري
رقم الطابق:	الارضى
مؤثثة:	-
عدد وحدات التكييف:	0
رقم عداد الكهرباء:	-
رقم عداد الغاز:	-
نوع الوحدة:	رقم الوحدة:
رقم الطابق:	مساحة الوحدة:
مؤثثة:	خزان مياه مرئية:
عدد وحدات التكييف:	نوع التكييف:
رقم عداد الكهرباء:	الفرقة الحالية:
رقم عداد الغاز:	الفرقة الحالية:

٥.١ صور من المستندات

رقم عداد المياه	Water meter number	القراءة الحالية	Current meter reading
-----------------	--------------------	-----------------	-----------------------

١٠ التآجير من الباطن

لا يتحقق للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية للفجر والمعددة بالعدد رقم (٩) من هذا العقد.

Financial Data

١١ البيانات المالية

Brokerage Fee (Not included in total contract amount):	-	أجرة الوسعي (لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Security Deposit (Not included in total contract amount):	-	مبلغ الضمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للكهرباء:
Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للمياه:
Parking Annual Amount:	-	القيمة السنوية للإيجار:
Water Annual Amount:	-	دفعه الإيجار الدورية:
Parking Lots Rented:	عدد المواقف المستأجرة:	دفعه الإيجار الأخيرة:
Annual Rent:	57500.00	إجمالي قيمة العقد:
Regular Rent Payment:	28750.00	يمكن للمستأجر دفع الإيجار من خلال منشأة الوساطة أو إلى حساب المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة
Rent payment cycle	نصف سنوي	مبلغ الغرامة (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Number of Rent Payments:	4	مبلغ العيرون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Last Rent Payment:	28750.00	
Total Contract value	115000.00	
Available payment methods:	يمكن للمستأجر دفع الإيجار من خلال منشأة الوساطة أو إلى حساب المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة	
Daily Fine in (Not included in total contract amount):	-	
Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	

Rent Payments Schedule

١٢ جدول سداد الدفعات

رقم السداد	تاريخ السداد (أ.م.هـ)	تاريخ السداد (أ.م.هـ)	تاريخ السداد (أ.م.هـ)	تاريخ السداد (أ.م.هـ)	المبلغ
No.	Due Date(AH)	Due Date(AH)	Due Date(AH)	Due Date(AH)	Total
1	1444-06-18	1444-06-08	2023-01-11	2023-01-01	28750.00
2	1444-12-23	1444-12-13	2023-07-11	2023-07-01	28750.00
3	1445-06-29	1445-06-19	2024-01-11	2024-01-01	28750.00
4	1446-01-05	1445-12-25	2024-07-11	2024-07-01	28750.00

Parties' Obligations

١٣ التزامات الأطراف

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف.

تعدّ البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمعدّدة في البنود من (١ - ١٢) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وتفسّر ومفصلة له.

٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسنداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٢١) وتاريخ ٢٠٢٣/٤/٢٥ هـ.

١ بيانات العقد Contract Data			
رقم سجل العقد	20185291372 / 1	Contract No.	نوع العقد
تاريخ إبرام العقد	2023-05-20	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد
تاريخ بداية مدة الإيجار	2023-09-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار
تاريخ انتهاء مدة الإيجار	2024-08-31	Tenancy End Date	مكة المكرمة
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	

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

٣ بيانات ممثل المؤجر Lessor Representative Data			
الاسم	غاضل 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.	البريد الإلكتروني
البريد الإلكتروني	taqi@aicocapital.com	Email	العنوان الوطني
العنوان الوطني		National Address	رقم سند التمثيل
رقم سند التمثيل	1010929452	Number	نوع المستند
نوع المستند	أخرى	Type	تاريخ الانتهاء
تاريخ الانتهاء	2023-11-16	Expiry Date	تاريخ الإصدار
تاريخ الإصدار		Issue Date	

٤ بيانات المستأجر Tenant Data			
نوع المنظمة	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة
رقم قسجل التجاري	6031281616	CR No.	عضائر ترند السعادة للعصيرات
جهة الإصدار	-	Issued by	الرقم الموحد
CR Date	2023-05-16		تاريخ السجل التجاري

٥.١ صور من المستندات

Tenant Representative Data			٥ بيانات ممثل المستأجر		
Name	عمرو بن علي بن عبدالوهاب سمارن		الاسم:		
	Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:		
ID No.	1025433101	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	null@null.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966555536682	رقم الجوال:
National Address			العنوان الوطني:		
	تاريخ الانتهاء	تاريخ الصصدار	نوع المستند	رقم سند التمثيل	
	Expiry Date	Issue Date	Type	Number	
	2024-05-08	2023-05-19	وكالة شرعية	445238562	

Brokerage Entity and Broker Data			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.	رقم الهاتف:	CR No.	4031082335	رقم السجل التجاري:	
Fax No.	رقم الفاكس:				
Broker Name	أحمد محمد سليمان الرشودي		الممثل النظامي للمنشأة:		
	Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:		
ID No.	1010504114	رقم الهوية:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهوية:
Email	awa.88@hotmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966531613996	رقم الجوال:

Title Deeds Data			٧ بيانات صكوك التملك		
Issuer:	-	جهة الإصدار:	Title Deed No:	520121001371	رقم المستند:
Place of Issue:	-	مكان الإصدار:	Issue Date:	2013-09-12	تاريخ الإصدار:

Property Data			٨ بيانات العقار		
National Address	طريق المسجد الحرام، 2928, 7406, 24247		العنوان الوطني:		
Property Usage	سكني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type:	مبنى	نوع بناء العقار:
Number of Units	169	عدد الوحدات:	Number of Floors	13	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	1	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	عدد المصاعد:

Rental Units Data			٩ بيانات الوحدات الإيجارية		
Unit Type	محل		نوع الوحدة:		
Unit No.	2	رقم الوحدة:	Floor No.	الأرضي	رقم الطابق:
Unit length	طول واجهة الوحدة		Unit Area	25.0	مساحة الوحدة:
Unit direction	+				جاه واجهة الوحدة:

٥.١ صور من المستندات

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 المفقود 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:	2	عدد دفعات الإيجار:	حسب اختيار العميل لدفعه السداد دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit) 28750.00 دفعه الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type الرقم الضريبي Vat number الرقم المسجل No.
		Annual Rent:	57500.00 القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value:		57500.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة، إن وجدت، وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية، (إلزامي 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		

١٣ جدول سداد الدفعات		Rent Payments Schedule						
الرقم المسجل No.	قيمة أجرة Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ السداد (Due Date(AD))	تاريخ الاستحقاق (Due Date(AH))	تاريخ الاستحقاق (Due Date(AH))	تاريخ السداد (Due Date(AD))
1	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-09-01	2023-09-11	1445-02-16	1445-02-26
2	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-03-03	2024-03-13	1445-08-22	1445-09-03

قيمة إيجارية صغيرة سنوياً: لا

١٤ التزامات الطرفين	Parties Obligations
---------------------	---------------------

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

١٥ مواد العقد	Contract Terms
---------------	----------------

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وتفسر وتكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

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 استخدام 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 التحليل، 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 جوهريّة 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 خرائط 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 ونتائج 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

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)

- 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 خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك -، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٥.٣.٦ الالتزامات المتعلقة

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.

٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

الاجمالي	سنة ١	سنة ٢	سنة ٣	سنة ٤	سنة ٥	سنة ٦	سنة ٧	سنة ٨	سنة ٩	سنة ١٠
الفنق										
قيمة عقد الإيجار للفنق	٥٢٢٩٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠
إجمالي دخل مرسوم الخـم	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٠	٠	٠	٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠
جمالي إيرادات	٥٢٢٩٠,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠	٠,٦٦٥,٠٠٠
خـلفة الإـد : و الشـعـل و السـعـق : ٥٠٠%	(٨٢,٢٥٠,٠٠٠)	٠	٠	(١٤٦٩,٤٢٠٠)	(١٤٦٩,٤٢٠٠)	(١٤٦٩,٤٢٠٠)	(١٤٦٩,٤٢٠٠)	(١٤٦٩,٤٢٠٠)	(١٤٦٩,٤٢٠٠)	(١٤٦٩,٤٢٠٠)
صافي الدخل التشغيلي للفنق	٤٤٠,٦٤٠,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
المصارف										
قيمة عقد إيجار محل ١	٥٢٥٠٠٠	٥٢٥٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
جمالي دخل محل ١	(١٦٨,٤٠٠)	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
خـلفة الإـد : و الشـعـل و السـعـق : ٥٠%	(٥٢,٤٠٠)	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
قيمة عقد إيجار محل ٢	٥٢٥٠٠٠	٥٢٥٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
جمالي دخل محل ٢	٥٢٤,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
خـلفة الإـد : و الشـعـل و السـعـق : ٥٠%	(٢٠,٦٤٥٠)	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
قيمة عقد إيجار محل ٣	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
جمالي دخل محل ٣	٥٢٤,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
خـلفة الإـد : و الشـعـل و السـعـق : ٥٠%	(٢٠,٦٤٥٠)	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
قيمة عقد إيجار محل ٤	٥٢٥٠٠٠	٥٢٥٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
جمالي دخل محل ٤	٥٢٤,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
خـلفة الإـد : و الشـعـل و السـعـق : ٥٠%	(٢٠,٦٤٥٠)	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
قيمة عقد إيجار محل ٥	٥٢٥٠٠٠	٥٢٥٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
جمالي دخل محل ٥	٥٢٤,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
خـلفة الإـد : و الشـعـل و السـعـق : ٥٠%	(٢٠,٦٤٥٠)	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
قيمة عقد إيجار محل ٦	٥٢٥٠٠٠	٥٢٥٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
جمالي دخل محل ٦	٥٢٤,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
خـلفة الإـد : و الشـعـل و السـعـق : ٥٠%	(٢٠,٦٤٥٠)	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
قيمة عقد إيجار محل ٧	٥٢٥٠٠٠	٥٢٥٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
جمالي دخل محل ٧	٥٢٤,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
خـلفة الإـد : و الشـعـل و السـعـق : ٥٠%	(٢٠,٦٤٥٠)	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
قيمة عقد إيجار محل ٨	٥٢٥٠٠٠	٥٢٥٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
جمالي دخل محل ٨	٥٢٤,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
خـلفة الإـد : و الشـعـل و السـعـق : ٥٠%	(٢٠,٦٤٥٠)	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
قيمة عقد إيجار محل ٩	٥٢٥٠٠٠	٥٢٥٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
جمالي دخل محل ٩	٥٢٤,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
خـلفة الإـد : و الشـعـل و السـعـق : ٥٠%	(٢٠,٦٤٥٠)	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
قيمة عقد إيجار محل ١٠	٥٢٥٠٠٠	٥٢٥٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
جمالي دخل محل ١٠	٥٢٤,٥٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
خـلفة الإـد : و الشـعـل و السـعـق : ٥٠%	(٢٠,٦٤٥٠)	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
صافي دخل التشغيلي للمحلات التجارية	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠
إجمالي إيرادات الفنق والمصارف	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠
القيمة لا استردادية	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
صافي التدفقات النقدية	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠
معدل الخصم	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
صافي التدفقات الحالية	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠	٢٠,٦٦٥,٠٠٠

KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية	٧٢,٦١٤,١٨٨.٣٢
إجمالي قيمة العقار	٧٢,٦١٤,٠٠٠.٠٠



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 (6)



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين
الموضوع : تقرير تقييم فندق بحي 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 التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/05/20** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية **2022م** والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل 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 السعر العادل للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **2024/06/30** الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، **بمبلغ وقدره فقط (77,750,000) سبعة وسبعون مليون وسبعمائة وخمسون الف ريال - فقط لا غير.**

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

الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 77,750,000 ريال سعودي

المقيم		
●اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 ●معاذ عبد الرحمن العريني عضوية رقم 1210002322 ●سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 ● حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501		
العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
تقييم دوري لاعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	فندق	مكة المكرمة - حي العزيزية
معايير التقييم	اسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	27/05/2024
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
مطلقة	القيمة العادلة	30/06/2024
رقم الصك وتاريخه	فرضية التقييم	تاريخ اصدار التقرير
(220108016433 , 520120013033) 1441/02/18	الاستخدام الحالي	30/06/2024

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 تقرر 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 وكافة 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)
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
- 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
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



■ نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

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

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء 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.

وهو مايتوافق مع **القيمة السوقية** وتعريفها وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او إجبار

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

■ 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.

Step 01



Step 02



■ 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.

Step 03



Step 04



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

Step 05



■ 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 والأنشطة و المشاريع المناسبة.

■ 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.



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ 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

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب 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 وضمان 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 سلباً 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 مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجّل كل 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 الإستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية 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 استخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإئتمان رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

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



■ 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.

”



“

طموحنّا ان نبنيّ وطناً 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، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادرات سعودية ذات تأهيل عالٍ. كما شهدت المملكة 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.

ونجحت المملكة 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 وتنميتها، وبعدٍ 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 ظل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، 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 قاعلة 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 قيمى ومجتمعى وحضارى واقتصادى . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطاً وثيقاً بالرؤية السعودية 2030 وهو يتمحور حول مساعده المهنيين 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 برفص 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 المكاتبى.

قطاع التجزئة

■ أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النقط 2030م أولت اهتماماً كبيراً بتنمية القطاع التجارى والصناعى 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 طورث منظومة الإسكان من حيث الهيكلية والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت إلى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان 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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



■ دراسات الموقع

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
العزيزة	الحي	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	طريق المسجد الحرام	شارع
12/3 + 11/3	رقم القطعة	ج/2/21/1	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	1,458م	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	تجاري
	نسبة البناء - عدد الادوار	حسب معامل الكتلة بحد اقصى 22 دور
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعدييات على العقار	لا يوجد

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

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	زجاج سكريت 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	المصادر	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	3 مصادر	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 : العزيزية

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

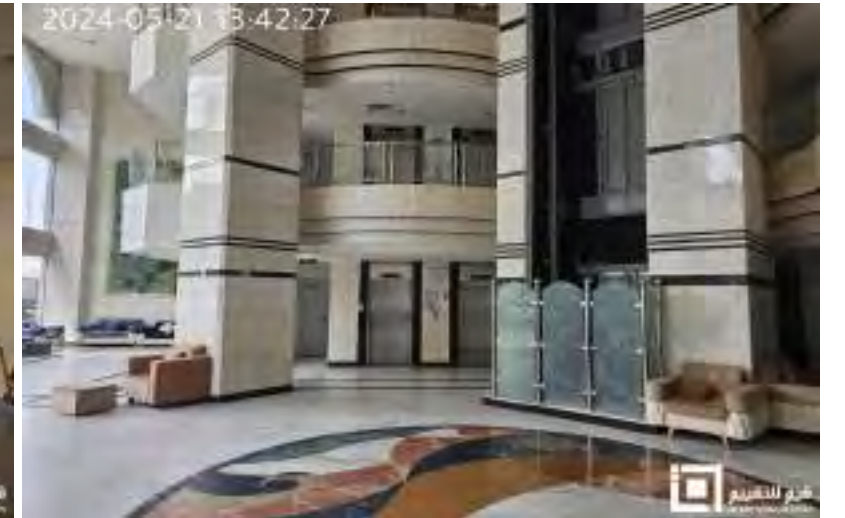
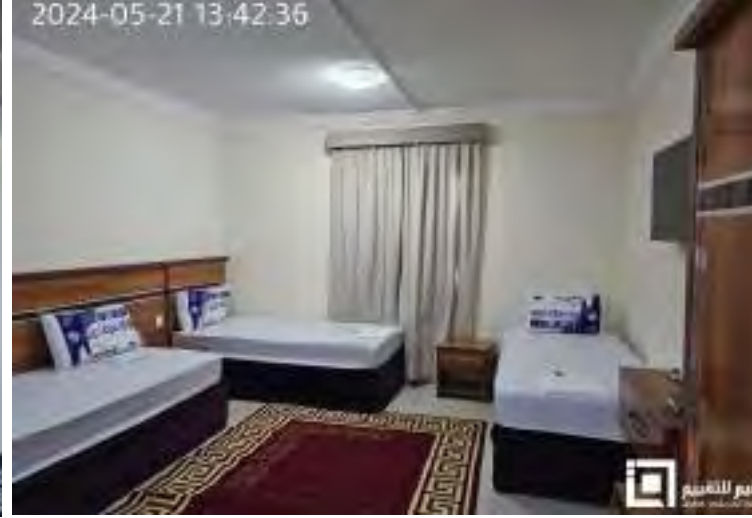
N :	21.399436	E :	39.883216	احداثيات الموقع
-----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	220108016433 , 520120013033	1441/02/18	مطلقة

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
العزيرية	12/3+11/3	ج/2/21/1	1458 متر مربع

الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 6 م	60	شارع عرض 60 م	55	شارع عرض 12	44	قطعة رقم 3/10	44

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 على 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 يوقرها.



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 هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لأصل أو إعادة إنتاج الأصل. ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الآخر.

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 بناءً 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 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.

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 جزئيًا أو كليًا 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 دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة الإيجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الإيجار 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:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	بشكل مساعد	بشكل مساعد	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - أسعار الأراضي المعروضة)	تكلفة الاطلاق	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
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولوية	---	---	---	---
الثاني	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
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولوية الأدنى	---	---	---	---



■ تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية، و يصعب جمع معلومات دقيقة و عليه 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 **العزيزة طريق العزيزة** .

العقارات المقارنة		
عوامل المقارنات	المقارنة 1	المقارنة 2
المساحة (م2)	1,500	1,200
سهولة الوصول	عالي	عالي
موقع العقار	عالي	عالي
شكل الأرض	مستوية	مستوية
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع
الاستخدام	تجاري	تجاري
الشوارع المحيطة	2	2
سعر المتر (ريال / المتر)	40000	30000
حالة المقارنة	معروض	معروض

خريطة المقارنات:



تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة									
العقارات المقارنة					البيد				
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات				
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة						
	30,000		40,000	***	سعر المتر المربع				
				***	الحالة				
	معروض		معروض		تاريخ التقييم / العرض				
	Thursday, April 4, 2024		20/05/2024	30/06/2024	ظروف السوق (التفاوض)				
- 1,500	-5.00%	- 2,000	-5.00%	***	شروط التمويل				
-	0.00%	-	0.00%	***	قيمة ظروف السوق				
	(1,500.00)		(2,000.00)	***	القيمة بعد التسويات الأولية				
	28,500		38,000	***					
0%	1,200	0%	1,500	1,458	المساحة (م2)				
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول				
-10%	عالي	-10%	عالي	متوسط	موقع العقار				
0%	مستوية	0%	مستوية	مستوية	شكل الأرض				
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الأرض				
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام				
5%	2	5%	2	3	الشوارع المحيطة				
-5.00%		-5.00%		الاجمالي					
	1,425-		1,900-	قيمة التسوية للمتر المربع					
	27,075		36,100	قيمة المتر النهائية بعد التسوية					
60%		40%		المرجح الموزون					
			30,685	صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)					
			44,738,730	القيمة السوقية النهائية للأرض (ريال / سعودي)					

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)				ثالثاً: تكلفة الإهلاك			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)	العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		
البدروم	1,248	2,500	3,121,225	العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	9	
إجمالي مساحة مسطح المباني	13,952	3,500	48,832,770	العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	31	
الإجمالي (ريال)	-		51,953,995	معدل الاهلاك	%	23	
ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)				قيمة الاهلاك	ريال	13,735,337	
الرسوم المهنية	2.50%	1,298,850		قيمة المبني النهائية (ريال)		47,310,607	
شبكة المرافق	2.50%	1,298,850		رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
تكاليف الإدارة	2.50%	1,298,850		القيمة النهائية للأرض (ريال)		44,738,730	
ربحية المطور	10%	5,195,400		القيمة النهائية للمباني (ريال)		47,310,607	
الإجمالي (ريال)		9,091,949		القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)		92,049,337	
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			61,045,944	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب		92,000,000	

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 بمايوافره من أطلاله وتوفر 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	العزيزية	نجوم 3	260	2000	450	250	25%	20%
مقارن 2	العزيزية	نجوم 3	220	2100	400	200	25%	20
مقارن 3	العزيزية	نجوم 3	200	2000	400	200	25%	15

خريطة المقارنات:



أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل المحلات

مسح السوق - مقارنات المحلات

المقارنة	اسم الشارع	المساحة	سعر المتر التاجري	اجمالي القيمة التاجيرية	الاحداثيات
مقارن 1	الطريق الدائري الثالث	425	941	400,000	39.865360 ,21.383851
مقارن 2	الطريق الدائري الثالث	450	1,111	500,000	21.38374,39.83145
مقارن 3	شارع الحج	400	1,250	500,000	39.845462 ,21.457048

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	200	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	510,000	ريال / سعودي
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	400	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	1,020,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	1,530,000	ريال / سعودي

حساب تشغيل باقي أيام السنة		
متوسط سعر التأجير لليوم	200	ريال / سعودي
إجمالي دخل باقي أيام السنة	1,593,750	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	5,904,550	ريال / سعودي

الدخل التأجيري للمحلات التجارية (حسب العقود)		
مساحة الوحدة	قيمة المتر (ريال / المتر)	القيمة الايجارية (ريال)
22.2	2,590	57,500
25	2,300	57,500
24	2,396	57,500
38	1,513	57,500
25	2,300	57,500
الاجمالي		287,500

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		
البند	القيمة	الوحدة
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	255	غرفة

حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحجاج	1264	حاج
سعر التأجير للحاج	2200	ريال / للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	2,780,800	ريال / سعودي

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصصة

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 وعمره 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 25% 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% -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	2,645,000	معدل الخصم	8%
معدل المصاريف التشغيلية للفندق السنة 1 + 2	0%	معدل الرسملة	6%
معدل المصاريف التشغيلية للفندق من السنة 3	25%	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان للمحلات التجارية	5%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	معدل النمو - كل سنة من السنة الثالثة	3%

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.6	تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.80	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1	حسب حالة وظروق العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه والتقريب	8%	%

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	
	7,557,424	7,409,239	7,263,960	7,121,529	6,981,892	6,844,992	6,645,623	4,839,046	2,645,000	2,645,000	2,645,000	جمالي الدخل التأجيري الفعلي للفندق
	1,889,356	1,852,310	1,815,990	1,780,382	1,745,473	1,711,248	1,661,406	1,209,761	0	0	25%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية
	5,668,068	5,556,929	5,447,970	5,341,147	5,236,419	5,133,744	4,984,217	3,629,284	2,645,000	2,645,000		صافي الدخل التشغيلي للفندق ((NOI
	340,056	333,388	326,851	317,331	311,109	305,009	296,125	287,500	287,500	287,500	287,500	جمالي الدخل التأجيري الفعلي للمحلات التجارية
	17,003	16,669	16,343	15,867	15,555	15,250	14,806	14,375	0	0	5%	ناقص معدل مصاريف الاشغار ومخاطر الائتمان
	323,053	316,719	310,508	301,465	295,553	289,758	281,319	273,125	287,500	287,500		صافي الدخل التشغيلي للمحلات التجارية
	5,991,121	5,873,648	5,758,478	5,642,612	5,531,972	5,423,502	5,265,536	3,902,409	2,932,500	2,932,500		صافي الدخل التشغيلي لكامل العقار ((NOI
	القيمة الاستردادية للمبني											
99,852,017	5,991,121	5,873,648	5,758,478	5,642,612	5,531,972	5,423,502	5,265,536	3,902,409	2,932,500	2,932,500		صافي التدفقات النقدية
0.4632	0.4632	0.5002	0.5403	0.5835	0.6302	0.6806	0.7350	0.7938	0.8573	0.9259		معامل الخصم
46,250,804	2,775,048	2,938,286	3,111,127	3,292,410	3,486,081	3,691,144	3,870,326	3,097,858	2,514,146	2,715,278		لقيمة الحالية للتدفقات النقدية
77,742,509 صافي القيمة الحالية للعقار												
									77,742,509		القيمة النهائية للعقار	
									77,750,000		القيمة النهائية للعقار(بعد التقريب)	

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه فندق بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 30/06/2024 م 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)
77,750,000	سبعة وسبعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الديخي

ملحق ■

Attachments

المستندات المستلمة من العميل





حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002501



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الديخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000005



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832