

# تقرير تقييم مبنى فندقي

بمدينة مكة المكرمة - حي العزيزية

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



## الفصل الأول

# الملخص التنفيذي

## الملخص التنفيذي

### حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الاخرون	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى فندقى (Eskan 6)	نوع الملكية	تم افتراض أنها مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/RWWc9GS9R8s9M9Gh8">https://maps.app.goo.gl/RWWc9GS9R8s9M9Gh8</a>	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.
التاريخ المعايينة	العرض من التقييم	تاريخ التقييم	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	٢٠٢٤ / ٠٦ / ٣٠ م
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	الاستخدام الحالي
التقرير	رقم المرجعي	٤٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠٤	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٤ / ٧ / ٢٩ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
التقرير	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	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.	الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدامها الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال البحث والاستفسار -	نطاق البحث والاستقصاء
	القيود على أعمال التحليل -	
	القيود على أعمال المعاينة -	
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.</li> <li>تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية</li> <li>رخصة البناء</li> <li>تصريح الحج</li> <li>عقود إيجار العقار محل التقييم</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصالات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>		طبيعة ومصدر المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> <li>ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.</li> <li>قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم.</li> <li>يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات
<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.</li> <li>عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضا خاصا، وغالبا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات الممكنة على قيمة الأصل.</li> <li>ويتم وصفها، بالخاصة، لتوضيح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف البراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم.</li> <li>يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات والافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ١,٤٥٨ م<sup>٢</sup>.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٧٢,٦١٤,٠٠٠	
رأى القيمة	كتابه	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 واعمال المسح الميداني	عزاه سنان		١٢١٠٠٢٧٨٠ منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	بلال رمضان الصباد		١٢٢٠٠٣٠٥٤ منتسب
المقيم المعتمد		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	

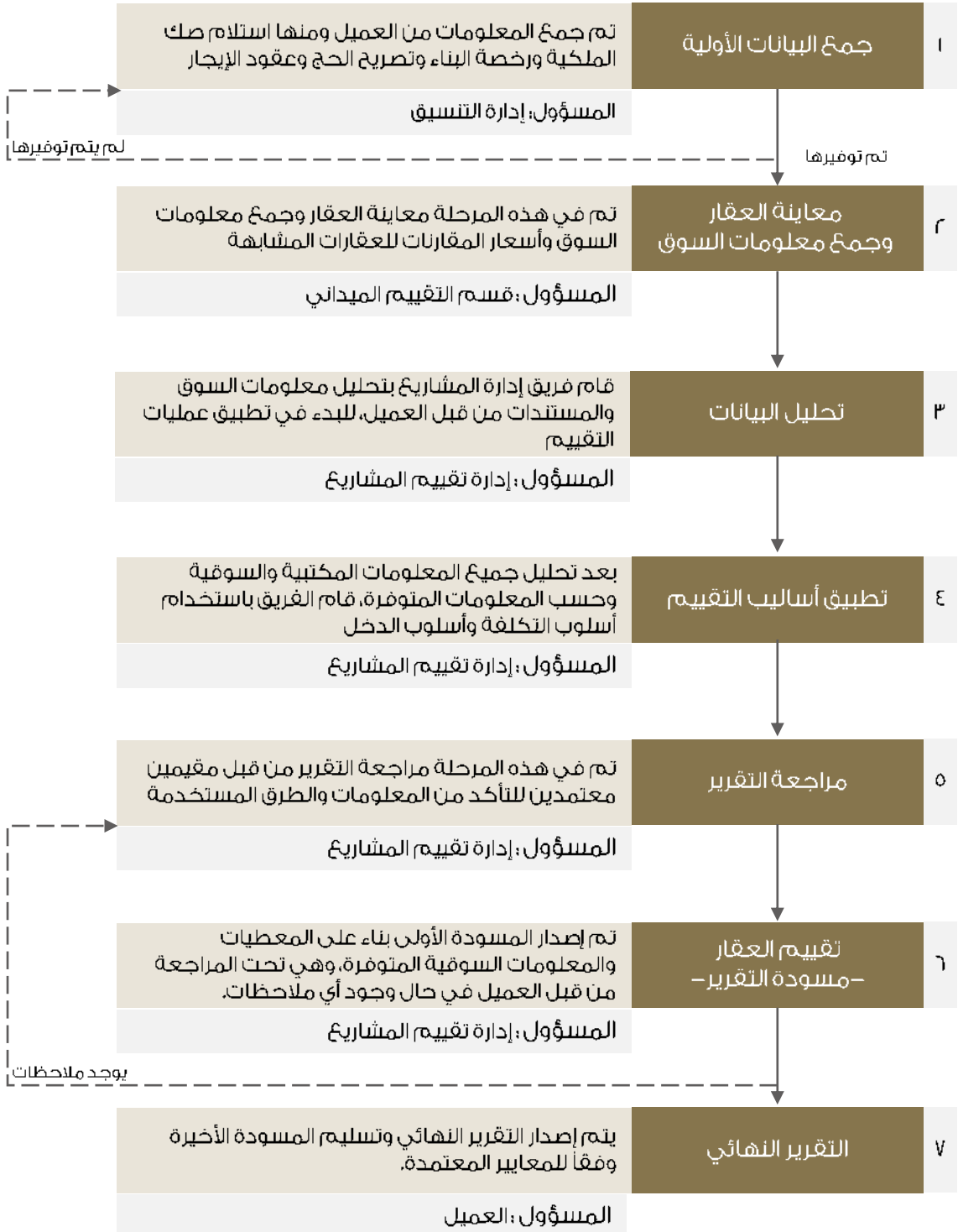


## الفصل الثاني

# 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 نبذة 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 كم<sup>2</sup>.

### نبذة عن مدينة مكة



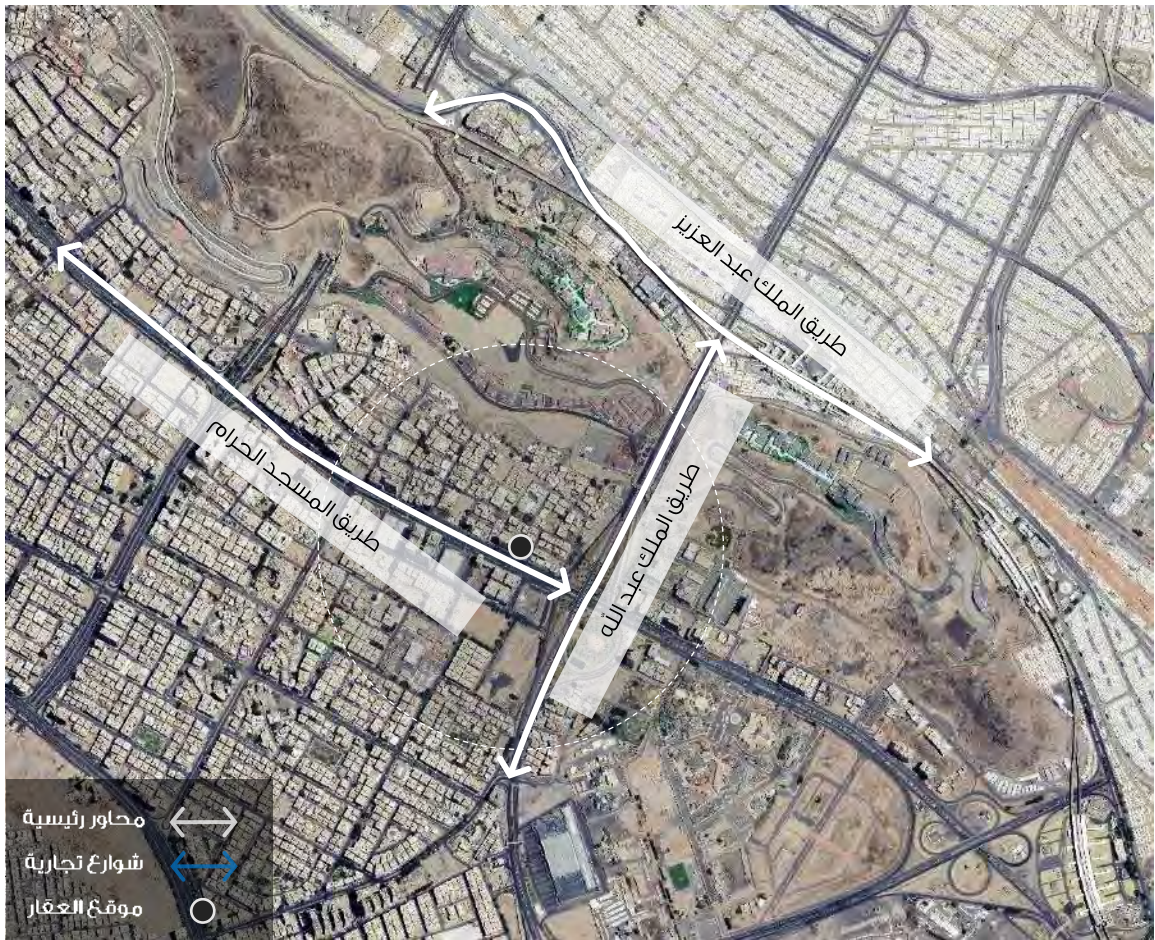
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

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



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

### ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن فندق بحي العزيزية، مكة المكرمة.

معلومات الملكية ( حسب صكوك الملكية )			
اسم العميل	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم المالك	شركة مشاعري ريت العقارية
رقم الصك	٢٢٠١٨٠١٦٤٣٣	تاريخ الصك	١٤٤١/٠٢/١٨ هـ
رقم الرخصة	٥٢٠١٢٠١٣٠٣٣		١٤٤١/٠٢/١٨ هـ
	٧٠٨٧٩		١٤٢٥/٥/٠١ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة
الحي	العزيزية	الشارع	طريق المسجد الحرام
رقم القطعة	( ١٢ / ٣ ) + ( ١١ / ٣ )	رقم المخطط	ج / ٢٢ / ٢١١١
نوع العقار	مبنى فندقي	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢١.٣٩٩٧٢٠ شمال	٣٩.٨٨٣٢٥٥ شرق	
الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/RWWc9GS9R8s9M9Gh8">https://maps.app.goo.gl/RWWc9GS9R8s9M9Gh8</a>		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥١,٤٥٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	مساحة القطعة رقم ١١ / ٣ ( ٢٣٨٧٣٨ ) مساحة القطعة رقم ١٢ / ٣ ( ٢٣٥٧٢٠ )		



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

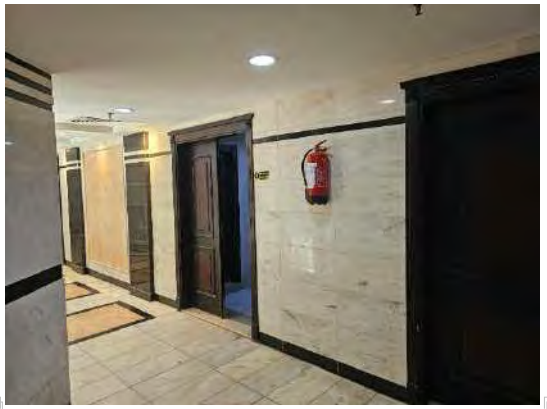
بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣٥١,٢٤٨.٤٩	مساحة القبو
٢٣٥١٢,٩١٢.٤٢ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
بدروم + دور أرضي + ميزانين + ٣ أدوار خدمات + ١٢ دور متكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار
٩ سنوات	عمر المبنى
١	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
جيد جدا	التشطيب
نظام إطفاء الحرائق - محلات تجارية	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
تجاري فندقية	الاستخدام
٧٥%	نسبة البناء
١.٢٥	معامل البناء
٢٠	عدد الادوار
ملاحظات	
- العقار عبارة عن مبنى فندقية مكون من ٢٥٥ غرفة.	

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

### ٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة 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

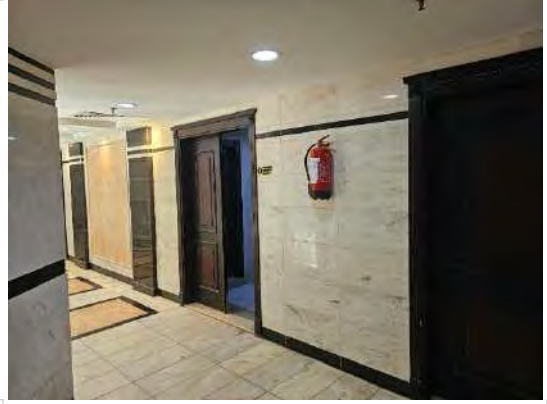


٣.٥

## ٣.٦ صور العقار



## ٣.٦ صور العقار





## ٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

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



## الفصل الرابع

# التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

## ٤.١ أساليب التقييم

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

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا 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 مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) 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. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق."</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها 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."</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

## ٤.١ أساليب التقييم

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

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

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

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

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>2</sup>
عقار ١	تقييم سابق	٢٠٢٣	١١٥,٢٩,٧٣٠ ريال	٢٣٥,٦٧٥.١١	٤٣,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٣	١٧,٩٦٢,٩٧٩ ريال	٢٣٥,٤٧٩.٠٠	٣٧,٥٠١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

#### ٤.٢.١.٢ الضبط النسبي - لمقارنة الأراضي

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٢٠٢٣/٢٢/٢٣		٢٢٠٢٣/٧/١٨		-	تاريخ الصفة
٣٧,٥٠١ رس / رس ٢م		٤٣,٠٠٠ رس / رس ٢م		-	قيمة المتر للعقار
٠.٠%	صفقة منفذة	٠.٠%	تقييم سابق	-	نوع المقارن
٢.٥٠%	منخفضة	٢.٥٠%	منخفضة	-	ظروف السوق
٠.٠%	فندقي	٠.٠%	فندقي	فندقي	استخدام الأرض
٩٣٧.٥٢٥		١٠٧٥			قيمة النسبة للمتر بعد ضبط الظروف
٣٨,٤٣٩ رس / رس ٢م		٤٤,٧٥ رس / رس ٢م			قيمة المتر بعد النسوية
٠.٠%	سهل جدا	٠.٠%	سهل جدا	سهل جدا	سهولة الوصول
٥.٠%	جيد جدا	٥.٠%	ممتاز	جيد	الموقع
٥.٠%	حيوية	٥.٠%	حيوية	حيوية نسبيا	حيوية منطقة العقار
٥.٠%	١	٠.٠%	٢	٢	عدد الواجهات
٠.٠%	٣٠	٠.٠%	٣٠	٣٠	عرض الشارع
٦.٠%	٤٧٩.٠٠	٣.٠%	٢,٦٧٥.١١	١,٤٥٨.٠٠	المساحة (م <sup>٢</sup> )
٦.٠%	٦,١٥٠ رس / رس ٢م	٧.٠%	٧,٤٩٣ رس / رس ٢م	-	قيمة النسبة / نسبة الضبط
٣٢,٢٨٨ رس / رس ٢م		٣٦,٥٨٢ رس / رس ٢م		-	قيمة المتر بعد النسوية
٦.٠%		٤.٠%		-	نسب الترخيص
٣٤,٠١٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

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

١,٤٥٨	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )
٣٤,٠١٠	قيمة المتر المربع (ريال / م <sup>٢</sup> )
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	٢٣٥	١,٤٥٨
المسطحات البنائية للبدروم	٢٣٥	١,٢٤٨.٤٩
المسطحات البنائية للمباني	٢٣٥	١٢,٩١٢.٤٢

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة البدروم	٢,٥٠٠	ريال / ٢٣٥	٣,١٢١,٢٢٥
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال / ٢٣٥	٣٦,١٥٤,٧٧٦
إجمالي التكاليف	-	-	٣٩,٢٧٦,٠٠١
الرسوم الفنية	٥ %	%	١,٩٦٣,٨٠٠.٠٥
أرباح المطور	١٥ %	%	٦,١٨٥,٩٧٠.١٦
إجمالي التكاليف			٤٧,٤٢٥,٧٧٦.٢١

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

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

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٣<sup>١</sup> 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<sup>٢</sup>.

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

#### قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>٢</sup>
عقار ١	عقد	٢٠٢٤	٥٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥٢٤	٢,٠٨٣ ريال
عقار ٢	عقد	٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥٢٤	٢,٥٠٠ ريال
عقار ٣	عقد	٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥٢٩٦.٢٢	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 الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٤/٥/٢٦		٢٥٢٤/٥/٢٦		٢٥٢٤/٥/٢٦		-	تاريخ الصفقة
٢٥٢٧ / رس / ٢٥		٢٥٥٠ / رس / ٢٥		٢٥٨٣ / رس / ٢٥		-	قيمة المتر للعقار
%٠٠	عقد	%٠٠	عقد	%٠٠	عقد	-	نوع المقارن
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
							قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٢٧ / رس / ٢٥		٢٥٥٠ / رس / ٢٥		٢٥٨٣ / رس / ٢٥			قيمة المتر بعد النسبية
%٠٠	سهل جدا	%٠٠	سهل جدا	%٠٠	سهل جدا	سهل جدا	سهولة الوصول
%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	جيد جدا	الموقع
%٠٠	حيوية نسبيا	%٠٠	حيوية نسبيا	%٠٠	حيوية نسبيا	حيوية نسبيا	حيوية منطقة العقار
%٠٠	جيد جدا	%٠٠	ممتاز	%٠٠	جيد جدا	جيد جدا	مستوى التشطيب
%٠٠	٣٠	%٠٠	٣٠	%٠٠	٣٠	٣٠	عرض الشارع
%٠٠	٢٥ / رس / ١٠	%٠٠	٢٥ / رس / ١٠	%٠٠	٢٥ / رس / ١٠	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
٢٥٢٧ / رس / ٢٥		٢٥٥٠ / رس / ٢٥		٢٥٨٣ / رس / ٢٥		-	قيمة المتر بعد النسبية
%٣٠		%٤٥		%٤٥		-	نسب الترخيص
		٢٥١٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

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

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



صورة توضح نطاق البحث

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

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



صورة توضح نطاق البحث

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

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٥ الإيجار السوقي (سعر الحاج)

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

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



صورة توضح نطاق البحث

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

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٢.١ بيانات الدخل حسب السوق

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

- متوسط قيمة المتر التاجيري للمعارض يقدر بـ: ٢,١٠٠ ريال / ٢٣٥.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ: ٢,٥٠٠ ريال / حاج.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم العمرة تقدر بـ: ١٠٠٠ ريال / ليلة.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم رمضان تقدر بـ: ١٩٠٠ ريال / ليلة.

تصنيف الوحدات		عدد الغرف	
غرفة		٢٥٥	
اجمالي عدد الوحدات		٢٥٥	
افتراضات العوائد			
مواسم الفنادق	ADR %	عدد الأيام	نسبة الإشغال
موسم العمرة	٥٨.٦٣%	٢١٤ يوم	١٥.٠٠%
نهاية الاسبوع	٢٢.١٩%	٨١ يوم	١٥.٠٠%
موسم رمضان	٨.٢٢%	٣٠ يوم	٧.٠٠%
موسم الحج	١.٩٦%	٤٠ يوم	٠.٠٠%
المجموع	١٠٠.٠٠%	٣٦٥ يوم	٢٠.٠٨%

ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج

تصنيف الغرف	
غرفة	
موسم العمرة	إجمالي الدخل ٨١٨,٥٥٠,٠٠٠ ر.س.
نهاية الاسبوع	٣٤,٨٠٧,٥٠٠ ر.س.
موسم رمضان	١٧,٤٥٠,٠٠٠ ر.س.
مجموع عوائد الغرف العادية	٢,١٧٦,٨٠٨ ر.س.

موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/ حاج	إجمالي الدخل
موسم الحج	١٢٦٤	٤٠	٢,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٣,١٦٠,٠٠٠ ر.س.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٦ بيانات الدخل حسب السوق

ملخص افتراضات العوائد		
%	"تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقاً"	
	٢,٧٦,٨٠٨ ر.س.	إجمالي الوحدات
٥٠.٠%	١٠٨,٨٤٠ ر.س.	دخل الأطعمة والمشروبات
	٣,٦٠,٠٠٠ ر.س.	موسم الحج
	٥,٤٤٥,٦٤٨ ر.س.	اجمالي الدخل
	٣٦١,٤١٢ ر.س. –	تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق – ٢٥.٠%
	٤,٠٨٤,٢٣٦ ر.س.	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
بيانات دخل المعارض	المساحة	ريال / م <sup>٢</sup>
إجمالي دخل محل ١	٢٢٢.٢ م <sup>٢</sup>	٢,١٠ ر.س / م <sup>٢</sup>
الشواغر	٠.٠%	٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥٠.٠%	٢,٣٤٢ ر.س. –
صافي الدخل للمحل ١		٤٤,٥٠٠ ر.س.
إجمالي دخل محل ٢	٢٢٥ م <sup>٢</sup>	٢,١٠ ر.س / م <sup>٢</sup>
الشواغر	٠.٠%	٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥٠.٠%	٢,٦٣٨ ر.س. –
صافي الدخل للمحل ٢		٥٠,١١٣ ر.س.
إجمالي دخل محل ٣	٢٢٤ م <sup>٢</sup>	٢,١٠ ر.س / م <sup>٢</sup>
الشواغر	٠.٠%	٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥٠.٠%	٢,٥٣٢ ر.س. –
صافي الدخل للمحل ٣		٤٨,١٠٨ ر.س.
إجمالي دخل محل ٤	٢٣٨ م <sup>٢</sup>	٢,١٠ ر.س / م <sup>٢</sup>
الشواغر	٠.٠%	٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥٠.٠%	٤,٠٠٩ ر.س. –
صافي الدخل للمحل ٤		٧٦,١٧١ ر.س.
إجمالي دخل محل ٥	٢٢٥ م <sup>٢</sup>	٢,١٠ ر.س / م <sup>٢</sup>
الشواغر	٠.٠%	٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥٠.٠%	٢,٦٣٨ ر.س. –
صافي الدخل للمحل ٥		٥٠,١١٣ ر.س.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
		٥,٤٤٥,٦٤٨ ريال	-	إجمالي دخل الفندق (ريال)
		٢٥ %	-	الصيانة والتشغيل
٥٤.٤ %	١,٤٣٩,٢٣٦ ريال	٤,٠٨٤,٢٣٦ ريال	٢,٦٤٥,٠٠٠ ريال	صافي دخل الفندق (ريال)
		٥٢,٧٥٠ ريال	-	إجمالي دخل للمحل ٢
		١٠٠ %	-	الشواغر
		٥ %	-	الصيانة والتشغيل
٢٩.٢ %	١٣,٠٠٠ ريال	٤٤,٥٠٠ ريال	٥٧,٥٠٠ ريال	صافي الدخل للمحل ٤ (ريال)
تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدية للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية مدة عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقية للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح.				النتيجة

#### ٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

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



## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.٢.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسولة							
السنة	معدل العائد	قيمة العقار	صافي الدخل	القطاع	المدينة	العقار	اسم العقار/الصدوق
٢٠٢٣	%٦٤	١٤,٩٨٨,٠٠٠ ر.س.	٨,٩٩٧,٧٤٧ ر.س.	فندقي	مكة المكرمة	فندق إبراهيم الخليل	صدوق حدوي ريت الحرمين
٢٠٢٣	%٥٧	٣١,٨٢٥,٠٠٠ ر.س.	١٧,٨٤,٦٢١ ر.س.	فندقي	مكة المكرمة	فندق ثروات الأندلسية	صدوق حدوي ريت الحرمين
٢٠٢٣	%٧٤	١٩٤,٨٠٩,٠٠٠ ر.س.	١٤,٥٧,٤٩٦ ر.س.	فندقي	مكة المكرمة	فندق ثروات التفوي	صدوق حدوي ريت الحرمين

- تم تحديد معدل العائد بـ ٦٠% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.
- بعد انتهاء مدة الإيجار بالعقد تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي.
- تم افتراض نسبة -٢٥% صيانة وتشغيل للفندق ونسبة ٥% صيانة وتشغيل للمحلات التجارية طول فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل سنتين بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات النقدية.

#### تحليل التدفقات النقدية

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

#### إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

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

#### نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	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 نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.
- ولم يتم ترجيح أسلوب التكلفة وذلك نتيجة الأتي:
  - ❑ عدم الاستخدام الأمثل للعقار محل التقييم حيث انه غير مبنى على أعلى وأفضل استخدام..
  - ❑ عدم احتمال المسطحات البنائية المسموح بها بناء على نظام البناء المسموح به على طريق العريزية.

### ٤.٤ رأي القيمة

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

### ٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

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



## الفصل الخامس

### الملاحق

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

٥.١ صور من المستندات



## ٥.١ صور من المستندات



إشادة ايجار مساحة

السلطنة العزيمية - مسقط  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إمارة العاصمة المقدسة  
بلدية العزيمية القروية

رقم الطلب الإلكتروني: 3519501582  
رقم الرخصة: 70879  
تاريخ الرخصة: 24/8/3/14  
حلاج: آها : 5/3 سنوات

رقم البطاقة الشخصية: 1010158249  
رقم المالك: 3491/16  
رقم السجل العقاري: 2511  
الموقع: 1/21/7

الارتفاع (م)	الحدود	الأبعاد (م)	المساحة
0	120	28.99	3478.8
1.8	12.00	18.88+3.28	228.1
1.8	40.00 متر	26.83	1070.4
0	310	22.58	7000.0

نوع الاستخدام	المساحة	الوحدة	ملاحظات
مناطق تجارية	1248.40	1	المساحة
سكني + تجاري	884.4	8	المساحة
سكني + تجاري	388.27	6	المساحة
سكني	832.07	1	المساحة
مطعم	647.96	1	المساحة
خدمات	625.5	1	المساحة
سكني	9087.56	21	المساحة
سكني	213.66	6	المساحة
بيت درج + مساح	177.22	1	المساحة
مخازن	867.58	1	المساحة
الإجمالي			16250.710

الطول: 1425/05/01  
رقم الرخصة: 43  
رقم المالك: 1010158249

شركة التقييم العقاري: إسناد  
رقم البطاقة الشخصية: 1010158249

ملاحظات:  
تم التأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشادات الخاصة بها الرضا والرضا والإشادة من خلال نظام تقييم البناء المتوفر على موقع [www.HolyMakkah.gov.om](http://www.HolyMakkah.gov.om) وذلك برقم رخصة البناء على أن كافة البيانات في الرخصة تم تسجيلها ضمن سجلها وعدم التلاعب بها.

مدير إدارة التقييم: إسناد  
محلها: مسقط، عمان، سلطنة عمان

التوقيع: [Signature]

رقم التقييم: 10 02 24 - 16354/11 - 1010158249

# تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

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

تصريح لموسم حج ١٤٤٣

تاريخه ١٤٤٣-١١-١٦

رقم التصريح ١٤٠٥٥ / ز

يصرح للمالك:	شركة: إسكان للتنمية والاستثمار الوكيل : نبيه عبدالرحمن سليمان الجبر
المستأجر: عبدالله نزار محمد آل شيخان السيد	
رقم السجل المدني:	١٠٦٦٠٨٢٧٢٣
مصدرها:	الطلاق
رقم السجل المدني:	١٤٤٤٠٠٥٠٢١
عنوانه:	تاريخها: شارع، ع العام
المبنى الكائن في:	حي العزيزية
رقم الضلك:	٧٢٠١١٥٠٠١٤٦٨
رقم رخصة البناء:	٧٠٨٧٩
يقابل:	مقابل بن داود الصالحية
رقم اشتراك الكهرباء من:	٢٣٠٨١٨٠٠٠٦٢٦٥٥
رقم السجل المدني:	٢٣٠٨١٨٠٠٠٦٢٦٥٦
اسم المسئول:	عبدالله نزار محمد السيد
رقم واصل:	٢٩٢٨٢٤٢٧٧٤٠٦
رقم جوال:	٠٥٥٥٦٠٣١١

عدد أدوار المبنى، أرضي + ١٦	مكونات المبنى	أبرود + أرضي + أميزاتين + خدمات + امصل + امطعم + ١١ متكرر + امركة
عدد الأدوار المصروح بها ١٢	الأدوار الغير مصروح بها ٥	عدد الأوقفيات ٢٥٥
إجمالي عدد الغرف ٢٥٥	عدد المطابخ ٠	عدد المطابخ المركزية ٠
عدد الحجاج، رقميا ١٦٦٤	كتابية ٠	الف ومائتين واربعة وستون حاج فقط لاغير

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى:	يوجد شبكة إنذار	يوجد شبكة إطفاء	يوجد نظام رش آلي
يوجد نظام كهربائي	عدد المصاعد ٨	المؤسسة القائمة بالصيانة البضعة السعودية / ٠٥٣٨٨١١٣٠٦	يوجد مولد كهربائي
المؤسسة القائمة بوسائل السلامة هي دليل الوقاية / ٠٥٣٨٨١١٣٢٩			

المصور الجوي لموقع المبنى

قام بالكشف على المعنى الاستشاري  
مكتب الأبنية الحديثة للاستشارات الهندسية

أتم صحتان خارج صحتان

Al Rajh ATM  
Bin Dawood Al Arida  
Al Rajh ATM  
Bin Dawood Al Arida  
Al Rajh ATM  
Bin Dawood Al Arida

رئيس قسم التصاريح  
رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

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



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

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20338186331 / 1-0	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-11-08	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2024-01-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2025-12-31
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional:	

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

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

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

بيانات مُمَثِّلِ المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	محمد احمد منصر الحاشدي	Name:	
الجنسية:	اليمن	Nationality:	



## ٥.١ صور من المستندات

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

بيانات المنشأة العقارية والوسيط		Brokerage Entity and Broker Data	
اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة الاصول المستخدمة للخدمات العقارية	Brokerage Entity Name	
عنوان منشأة الوساطة العقارية:		Brokerage Entity Address	
رقم السجل التجاري:	4030312596	CR No.	رقم الهاتف:
			رقم الفاكس:
الممثل النظامي للمنشأة:	سعد علي سعد الشهري	Broker Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية:
رقم الجوال:	+96656322555	Mobile No.	البريد الإلكتروني:
			contracts@sproperty.sa

بيانات صكوك التملك		Title Deeds Data	
رقم المستند:	520120013033	Title Deed No:	جهة الإصدار:
تاريخ الإصدار:	2019-10-17	Issue Date:	مكان الإصدار:
			مكة المكرمة
			كتابة عدل الاولى

بيانات العقار		Property Data	
العنوان الوطني:	طريق المسجد الحرام، 2928, 7406, 24247	National Address	
نوع بناء العقار:	2H	Property Type	نوع استخدام العقار:
عدد الطوابق:	18	Number of Floors	سكني - تجاري
عدد المصاعد:	-	Number of Elevators	عدد الوحدات:
			378
			عدد المواقف:
			-

بيانات الوحدات الإيجارية		Rental Units Data	
نوع الوحدة:	2H	Unit Type	رقم الوحدة:
رقم الطابق:	0	Floor No.	رقم الوحدة:
مساحة الوحدة:	1.0	Unit Area	طول واجهة الوحدة:
إتجاه واجهة الوحدة:	-		
وجود الميزانين:	لا	Mezzanine	عدد المواقف الخاصة بالمحل:
مساحة اللوحة:	0.0	Sign area	فوق الوحدة:
			-

## ٥.١ صور من المستندات

Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	مبلغ العيرون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للكهرباء:	-
Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للمياه:	-
Water Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للخدمات العامة، (يُدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	0.0
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار:	سنوي
Rent payment cycle:	سنوي	دورة سداد الإيجار:	سنوي
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	2645000.00
First rental payment: (Includes deposit)	2645000.00	دفعة الإيجار الأولى- (تشمل العيرون)	2645000.00
رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	رقم الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرقم المسلسل No.
Annual Rent:	2645000.00	القيمة السنوية للإيجار:	2645000.00
Total Contract value	5290000.00	اجمالي قيمة العقد:	5290000.00
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي) إذا تحدث 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 المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات Services	إجمالي قيمة Total value	تاريخ الإصدار Issued Date(AI)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AI)
1	2645000.00	0.00	0.00	2645000.00	2024-01-11	2024-06-29
2	2645000.00	0.00	0.00	2645000.00	2025-01-11	2025-07-11

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً، لا

### ١٤ التزامات الطرفين Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر) تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها 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 (1-14) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.
المادة الثانية: محل العقد
اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبنود رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والإلزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاييره للوحدة الإيجارية، ويقوله للعقود حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).
المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

## ٥.١ صور من المستندات



العقد الموحد  
التجاري  
Commercial Contract



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وستداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ( ١٢١ ) وتاريخ ٢٤٣٥/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20712228222 / 1	Contract No.	20712228222 / 1
تاريخ إبرام العقد:	2023-05-22	Contract Sealing Date	2023-05-22
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-01-01	Tenancy Start Date	2023-01-01
تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2024-12-31	Tenancy End Date	2024-12-31
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	لا

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

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

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	التجارية
رقم السجل التجاري:	4031085409	CR No.	4031085409
جهة الإصدار:	-	Issued by	-
اسم الشركة/المؤسسة:	مؤسسة تركيز النظر للتجارة	اسم الشركة/المؤسسة:	مؤسسة تركيز النظر للتجارة
رقم الموحد:	7003845273	CR No.	7003845273
تاريخ السجل التجاري:	2014-05-21	CR Date	2014-05-21

## ٥.١ صور من المستندات

0 بيانات ممثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	بندر صالح راشد بن سمران	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية: 1010523916
رقم الجوال:	+966552228808	Mobila No.	البريد الإلكتروني: null@null.com
العلوان الوطني:		National Address	
رقم سند التمثيل Number:	4031085409	تاريخ التوكف Expiry Date:	2023-11-18
نوع المستند Type:	أخرى	تاريخ الصفاة Issue Date:	-

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

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

٨ بيانات العقار		Property Data	
العلوان الوطني:	طريق المسجد الحرام, 2928, 7406, 24247	National Address	
نوع بناء العقار:	بوم	Property Type	نوع استخدام العقار: سكني - تجاري
عدد الطوابق:	13	Number of Floors	عدد الوحدات: 169
عدد المقاعد:	6	Number of Elevators	عدد مواقف السيارات: 1

٩ بيانات الوحدات الإيجارية		Rental Units Data	
نوع الوحدة:	محل	Unit Type	
رقم الطابق:	الأرضي	Floor No.	رقم الوحدة: 4
مساحة الوحدة:	22.2	Unit Area	طول واجهة الوحدة: Unit length
اتجاه واجهة الوحدة:	-	Unit direction	

## ٥.١ صور من المستندات

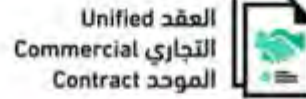
Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Retainer Fee (Included in total contract amount):		-	مبلغ العيرون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	-
			لل كهرباء:	
			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:	4	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	نصف سنوي
			دورة سداد الإيجار	
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	28750.00
			دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العيرون)	
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	توع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number
			Annual Rent:	57500.00
			القيمة السنوية للإيجار:	
Total Contract value		115000.00		إجمالي قيمة العقد:
				يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العيرون. ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا قدمت كخدمات ثابتة)
Approved payment methods		الدفع عن طريق الوسيط العقاري / المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة

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

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً. لا

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

## ٥.١ صور من المستندات



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

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20896568447 / 1	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-05-22	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-01-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2024-12-31
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional:	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد
رقم للسجل التجاري:	1018929452	الرقم الموحد:	7002005325
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2017-12-21

بيانات ممثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	فاضل مخلوق	الاسم:	فاضل مخلوق
الجنسية:	البحرين	الجنسية:	البحرين
نوع الهوية:	هوية مقيم	رقم الهوية:	2535002006
رقم الترخيص:	+966583070808	رقم الترخيص:	2535002006
العنوان الوطني:		العنوان الوطني:	
رقم سند التعديل:	1010929452	نوع المستند:	أخرى
رقم سند التعديل:	1010929452	تاريخ الصناديق:	2023-11-16
رقم سند التعديل:	1010929452	تاريخ الانتهاء:	2023-11-16

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	صالون لمسات خليل للأحلاقة الرجالية
رقم لسجل التجاري:	4031270758	الرقم الموحد:	7030823400
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2022-09-13

## ٥.١ صور من المستندات

### ٥ بيانات مُمثل المستأجر Tenant Representative Data

Name	نوف علي محمد الدخيري			الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:	
ID No.	1087876494	رقم الهوية	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	*	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966500887395	رقم الجوال:
National Address	العنوان الوطني:				
	تاريخ الانتهاء	تاريخ الإصدار	نوع المستند	رقم سند التفعيل	
	Expiry Date	Issue Date	Type	Number	
	2023-11-17	-	أخرى	4031270758	

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

Brokerage Entity Name	مؤسسة مراس العالمية للتطوير والاستثمار العقاري			اسم منشأة الوساطة العقارية:	
Brokerage Entity Address	عنوان منشأة الوساطة العقارية:				
Landline No.	رقم الهاتف:	CR No.	4031082335	رقم السجل التجاري:	
Fax No.	رقم الفاكس:				
Broker Name	احمد محمد سليمان الرشودي			الممثل التجاري 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:

### ٧ بيانات صكوك التملك Title Deeds Data

Issuer:	-	جهة الإصدار:	Title Deed No.	520121001371	رقم المستند:
Place of Issue:	-	مكان الإصدار:	Issue Date:	2013-09-12	تاريخ الإصدار:

### ٨ بيانات العقار Property Data

National Address	طريق المسجد الحرام 2928, 7406, 24247			العنوان الوطني:	
Property Usage	سكني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	برج	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:

### ٩ بيانات الوحدات الإيجارية Rental Units Data

Unit Type	محل			نوع الوحدة:	
Unit No.	3	رقم الوحدة:	Floor No.	الأرضي	رقم الطابق:
Unit length	طول واجهة الوحدة	Unit Area	25.0	مساحة الوحدة:	
Unit direction	-			إتجاه 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:	-	الاجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:
			الاجرة السنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount:
			الاجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount: 0.0
			الاجرة السنوية للخدمات العامة (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار):
Number of Rent Payments:	4	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle: نصف سنوي
			دورة سداد الإيجار:
VAF on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (includes deposit) 28750.00
			دفعة الإيجار الأولى (تشمل للعربون):
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	رقم الهوية ID Type
			الرقم الضريبي Vat number
			الرقم المسلسل No.
			Annual Rent: 57500.00
			القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		115000.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة (إن وجدت) وقيمة الخدمات العامة، والاجرة السنوية (للكهرباء والغاز والمياه والدفء البشري) (إذا تحددت كمبالغ ثابتة).			
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري / المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		
	طرق الدفع المتعمدة		

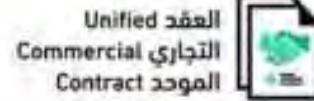
Rent Payments Schedule		١٣ جدول سداد الدفعات						
تاريخ السداد (أ)	تاريخ الإصدار (أ)	تاريخ السداد (ب)	تاريخ الإصدار (ب)	إجمالي القيمة	قيمة الخدمات	ضريبة القيمة المضافة	قيمة الإيجار	الرقم المسلسل
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1444-06-18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

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

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



## ٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد مفيداً حوثقاً وسليماً لتطبيقاً بموجب قرار مجلس الجواز رقم ( ١٢١ ) وتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٠ هـ.

Contract Data		١ بيانات العقد	
Contract Type	جديد	نوع العقد	Contract No
Contract Sealing Location	مكة المكرمة	مكان إبرام العقد	20872352951 / 1
Tenancy End Date	2023-12-31	تاريخ نهاية مدة الإيجار	Contract Sealing Date
Contract is conditional	لا	معلق بشروط	2023-08-16
		تاريخ بداية مدة الإيجار	Tenancy Start Date
		معلق بشروط	2023-01-01

Lessor Data		٢ بيانات المؤجر	
Company name/number	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة	Organization Type
Unified Number	7002065325	الرقم الموحد	التجارية
CR Date	2017-12-21	تاريخ إصدار السجل التجاري	رقم السجل التجاري
		Issued by	1010929452
			جهة الإصدار

Lessor Representative Data		٣ بيانات ممثل المؤجر	
Name	فاصل مخلوق	الاسم	
		Nationality	الجنسية
ID No.	2535002006	رقم الهوية	البحرين
Email	faqf@aicocapital.com	البريد الإلكتروني	نوع الهوية
		Mobile No.	هوية مقيم
			رقم الهاتف
			العنوان الوطني
			رقم سند الترخيل
			نوع الترخيل
			رقم الترخيل
			1010929452

Tenant Data		٤ بيانات المستأجر	
Company name/number	جياط محمد بن مكيب بن محمد الشعلان للخدمات التجارية	اسم الشركة/المؤسسة	Organization Type
Unified Number	7014860196	الرقم الموحد	التجارية
CR Date	1987-06-16	تاريخ إصدار السجل التجاري	رقم السجل التجاري
		Issued by	4020057094
			جهة الإصدار

## 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	نوع الهوية:
Email	mshaalansa@yahoo.com	Mobile No.	+966505669145	رقم الجوال:
National Address	العنوان الوطني:			
Expiry Date	2024-01-29	Issue Date	-	رقم سند التمثيل Number
Type	أخرى			4030057094

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

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

### ٧ بيانات صكوك التملك Title Deeds Data

Issuer:	-	Title Deed No:	520121001371	رقم المستند:
Place of Issue:	-	Issue Date:	2013-09-12	تاريخ الإصدار:

### ٨ بيانات العقار Property Data

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

### ٩ بيانات الوحدات الإيجارية Rental Units Data

Unit Type	محل			نوع الوحدة:
Unit No.	5	Floor No.	الأرضي	رقم الطابق:
Unit length	طول واجهة الوحدة	Unit Area	24.0	مساحة الوحدة:
Unit direction	-			

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:	الآجرة السنوية للغاز:	-	الآجرة السنوية للكهرباء:
Electricity Annual Amount:		-	الآجرة السنوية للمياه:
Water Annual Amount:		-	
General Services Included:	والتي تشمل على:	0.0	الآجرة السنوية للخدمات العامة: (يُدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
General Services Amount:			
Number of Rent Payments:	عدد دفعات الإيجار:	1	دورة سداد الإيجار: سنوي
Rent payment cycle:			
VAT on rental value:	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	0.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون) 57500.00
First rental payment: (Includes deposit)			
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، والآجرة السنوية (لـ الغاز والكهرباء والمياه والتعريف الصحي إذا وجدت كمبالغ ثابتة).

طرق الدفع المقبولة: الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة

### 13 جدول سداد الدفعات. Rent Payments Schedule

الرقم التسلسلي No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	خدمة العملاء Service	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار Issued Date (AD)	تاريخ الاستحقاق Due Date (AD)	تاريخ الإصدار Issued Date (AH)	تاريخ الاستحقاق Due Date (AH)
1	57500.00	0.00	0.00	57500.00	2023-01-01	2023-01-11	1444-06-08	1444-06-18

قيمة إيجارية متغيرة سنويًا. لا

### 14 التزامات الطرفين. Parties Obligations

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

### 15 مواد العقد. Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على (التزامات الأطراف)

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

فمادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبيانات رقم (9) ومفصلة لتسروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

## ٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وستنفاذاً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٠٢٠/٤/٣ هـ.

Contract Data		١ بيانات العقد	
Contract Type	جديد	Contract No.	10623529761 / 1
Contract Sealing Location	مكة المكرمة	Contract Sealing Date	2023-07-04
Tenancy End Date	2024-12-31	Tenancy Start Date	2023-01-01

Lessor Data		٢ بيانات المؤجر	
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	Organization Type	التجارية
Unified Number	7002005325	CR No.	1010929452
CR Date	2017-12-21	Issued by	-

Lessor Representative Data		٣ بيانات ممثل المؤجر	
Name	فاضل مخلوق	Nationality	البحرين
ID No.	2535002006	ID Type	هوية مقيم
Email	taqi@sicocapital.com	Mobile No.	+966583070808
Expiry Date	2023-11-16	Issue Date	-
Number	1010929452	Type	أخرى

Tenant Data		٤ بيانات المستأجر	
Company name/Founder	مفاصل منيره فواز بن سعد السبيعي لفسيل الملابس	Organization Type	التجارية
Unified Number	7028697105	CR No.	4031264556
CR Date	2022-04-18	Issued by	-

Tenant Representative Data		٥ بيانات ممثل المستأجر	
Name	منيره فواز بن سعد السبيعي		

## ٥.١ صور من المستندات

الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	رقم الهوية:	ID No.	1009551480
نوع الهوية: <td>هوية وطنية <td>ID Type <td>رقم الهوية: <td>ID No. <td>1009551480</td> </td></td></td></td>	هوية وطنية <td>ID Type <td>رقم الهوية: <td>ID No. <td>1009551480</td> </td></td></td>	ID Type <td>رقم الهوية: <td>ID No. <td>1009551480</td> </td></td>	رقم الهوية: <td>ID No. <td>1009551480</td> </td>	ID No. <td>1009551480</td>	1009551480
رقم الجوال: <td>+966532774653 <td>Mobile No. <td>البريد الإلكتروني: <td>Email</td> <td>-</td> </td></td></td>	+966532774653 <td>Mobile No. <td>البريد الإلكتروني: <td>Email</td> <td>-</td> </td></td>	Mobile No. <td>البريد الإلكتروني: <td>Email</td> <td>-</td> </td>	البريد الإلكتروني: <td>Email</td> <td>-</td>	Email	-
رقم سند التملك: <td>رقم المستند <td>Issue Date <td>تاريخ الانتهاء: <td>Expiry Date <td>2023-12-20</td> </td></td></td></td>	رقم المستند <td>Issue Date <td>تاريخ الانتهاء: <td>Expiry Date <td>2023-12-20</td> </td></td></td>	Issue Date <td>تاريخ الانتهاء: <td>Expiry Date <td>2023-12-20</td> </td></td>	تاريخ الانتهاء: <td>Expiry Date <td>2023-12-20</td> </td>	Expiry Date <td>2023-12-20</td>	2023-12-20
4031264596	أخرى	-			

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

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

### ٧ بيانات صكوك التملك Title Deeds Data

رقم الصكوك:	520121001371	Title Deed No.	جهة الإصدار:	-	Issuer:
تاريخ الإصدار:	2013-09-12	Issue Date:	مكان الإصدار:	-	Place of Issue:

### ٨ بيانات العقار Property Data

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

### ٩ بيانات الوحدات الإيجارية Rental Units Data

نوع الوحدة:	أخرى، محل تجاري	Unit Type	رقم الوحدة:	1	Unit No.
رقم الطابق:	الارضي	Floor No.	مساحة الوحدة:	38.0	Unit Area
مؤثثة:	-	Furnished	خزان مطبخ مرئية:	-	Kitchen Cabinets Installed
عدد وحدات التكييف:	0	Number of AC units	نوع التكييف:	-	AC types
رقم عداد الكهرباء:	-	Electricity meter number	القرابة الحالية:	-	Current meter reading
رقم عداد الغاز:	-	Gas meter number	القرابة الحالية:	-	Current meter reading

## ٥.١ صور من المستندات

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

### Sublease

### ١٠ التآجير من الباطن

لا يخضع للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية للفير والمحددة بالبلد رقم (٩) من هذا العقد.

### Financial Data

### ١١ البيانات المالية

Brokerage Fee (Not included in total contract amount):	-	أجرة الشعي (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 للغاز:	Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للكهرباء:
Parking Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للمواقف:	Water Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للمياه:
Parking Lots Rented:	-	عدد المواقف المستأجرة:	Annual Rent:	57500.00	القيمة السنوية للإيجار:
Rent payment cycle	نصف سنوي	دورة سداد الإيجار:	Regular Rent Payment:	28750.00	دفعة الإيجار الدورية:
Number of Rent Payments:	4	عدد دفعات الإيجار:	Last Rent Payment:	28750.00	دفعة الإيجار الأخيرة:
Total Contract value	115000.00			إجمالي قيمة العقد:	
Available payment methods	يمكن للمستأجر دفع الإيجار من خلال متشاة الوساطة أو إلى حساب المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة			قنوات الدفع المتاحة:	
Daily Fine In (Not included in total contract amount):	-	مبلغ القرامة (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-		
Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	مبلغ العمرون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-		

### Rent Payments Schedule

### ١٢ جدول سداد الدفعات

القيمة الإجمالي	التاريخ المستحق لها	تاريخ السداد لها	تاريخ المستحق لها	التاريخ المستحق لها	الرقم التسلسلي
Total Value	Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AH)	Issued Date(AH)	No.
28750.00	1444-06-18	1444-06-08	2023-01-11	2023-01-01	1
28750.00	1444-12-23	1444-12-13	2023-07-11	2023-07-01	2
28750.00	1445-06-29	1445-06-19	2024-01-11	2024-01-01	3
28750.00	1446-01-05	1445-12-25	2024-07-11	2024-07-01	4

### Parties' Obligations

### ١٣ التزامات الأطراف

المادة الأولى- البيانات السابقة على التزامات الأطراف.

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

## ٥.١ صور من المستندات



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

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

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	التجارية
رقم السجل التجاري:	1010929452	CR No.	1010929452
جهة الإصدار:	-	Issued by	-
اسم الشركة/المؤسسة:	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واعد	Company name/ Founder	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واعد
رقم الموحد:	7062005325	Unified Number	7062005325
تاريخ التسجيل التجاري:	2017-12-21	CR Date	2017-12-21

بيانات ممثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	فاضل مخلوق	Name	فاضل مخلوق
الجنسية:	البحرين	Nationality	البحرين
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	هوية مقيم
رقم الهوية:	2535602006	ID No.	2535602006
رقم الجوال:	+966583070808	Mobile No.	+966583070808
الجنسية:	البحرين	Mobile No.	+966583070808
الجنسية:	البحرين	Mobile No.	+966583070808
رقم سند التمثيل:	1010929452	Number	1010929452
نوع المستند:	أخرى	Type	أخرى
تاريخ الإصدار:	-	Issue Date	-
تاريخ الانتهاء:	2023-11-16	Expiry Date	2023-11-16

بيانات المسأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	التجارية
رقم السجل التجاري:	4031281616	CR No.	4031281616
جهة الإصدار:	-	Issued by	-
اسم الشركة/المؤسسة:	عصائر ترند السعادة للعصيرات	Company name/ Founder	عصائر ترند السعادة للعصيرات
رقم الموحد:	7034864863	Unified Number	7034864863
تاريخ التسجيل التجاري:	2023-05-16	CR Date	2023-05-16

## ٥.١ صور من المستندات

### ٥ بيانات ممثل المستأجر Tenant Representative Data

Name	عمرو بن علي بن عبدالوهاب سمارن			الاسم:
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:
ID No.	1025433101	ID Type	رقم الهوية:	هوية وطنية
Email	null@null.com	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	+96655536682 رقم الجوال:
National Address	العنوان الوطني:			
رقم سند التمثيل	رقم المستند	تاريخ الصصدار	تاريخ الانتهاء	رقم سند التمثيل
445238562	وكالة شرعية	2023-05-19	2024-05-08	445238562

### ٦ بيانات المتشاة المقاربة والوسيط Brokerage Entity and Broker Data

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

### ٧ بيانات صكوك التملك Title Deeds Data

Issuer:	-	جهة الإصدار:	Title Deed No:	520121001371	رقم المستند:
Place of Issue:	-	مكان الإصدار:	Issue Date:	2013-09-12	تاريخ الإصدار:

### ٨ بيانات العقار Property Data

National Address	طريق المسجد الحرام, 24247, 7406, 2928			العنوان الوطني:	
Property Usage	سكني - تجاري	نوع استخدام المقار:	Property Type	بوم	نوع بناء المقار:
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:

### ٩ بيانات الوحدات الإيجارية Rental Units Data

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	-			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:	التأجير السنوية للغاز:	*	الأجرة السنوية للكهرباء:
			الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	والتي تشمل على:	0.0	الأجرة السنوية للخدمات العامة (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	عدد دفعات الإيجار:	2	حساب اختيار العميل لدفعة السداد
VAT on rental value:	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	0.00	دفعة الإيجار الأولى (تشمل العربون)
	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		نوع الهوية ID Type
			الرقم الضريبي Vat number
			الرقم المسلسل No.
			القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		57500.00	أجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة (إن وجدت) وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية للغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي (إذا قدمت كمبالغ ثابتة).			
Approved payment methods:	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المتعممة

### 13 جدول سداد الدفعات

رقم التسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AH)
1	28750.00	0.00	0.00	28750.00	1445-02-26	2023-09-11
2	28750.00	0.00	0.00	28750.00	1445-09-03	2024-03-13

قيمة إيجارة مفردة سنوية، لا

### 14 التزامات الطرفين

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

### 15 مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

بعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (14-1) جذاً لا يتجزأ من هذا العقد وسيسرة ومكتملة 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 قطعيتها صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التنظيل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لا يبرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم 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

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

### ٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

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

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

### ٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

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

### ٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

### ٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

### ٥.٣.٤ مصادر المعلومات

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



**ESNAD**  
Real Estate Valuation



**إسناد**  
للتقييم العقاري

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)

S/CO  
Est. 1995  
سيكو

**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 واخلاقيات 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		
1210000013 سالم محمد ال فأنع عضوية رقم 1210002501 حسام حسن عشي عضوية رقم	1210000052 اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم 1210002322 معاذ عبد الرحمن العريني عضوية رقم	
مالك العقار	المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)
شركة مشاعر ريت العقارية	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	الغرض من التقييم
مكة المكرمة - حي العزيزية	فندق	تقييم دوري لاعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت
تاريخ المعاينة	اسلوب التقييم	معايير التقييم
27/05/2024	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)
تاريخ التقييم	أساس القيمة	نوع الملكية
30/06/2024	القيمة العادلة	مطلقة
تاريخ اصدار التقرير	فرضية التقييم	رقم الصك وتاريخه
29/07/2024	الاستخدام الحالي	( 220108016433 , 520120013033 ) 1441/02/18



# 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

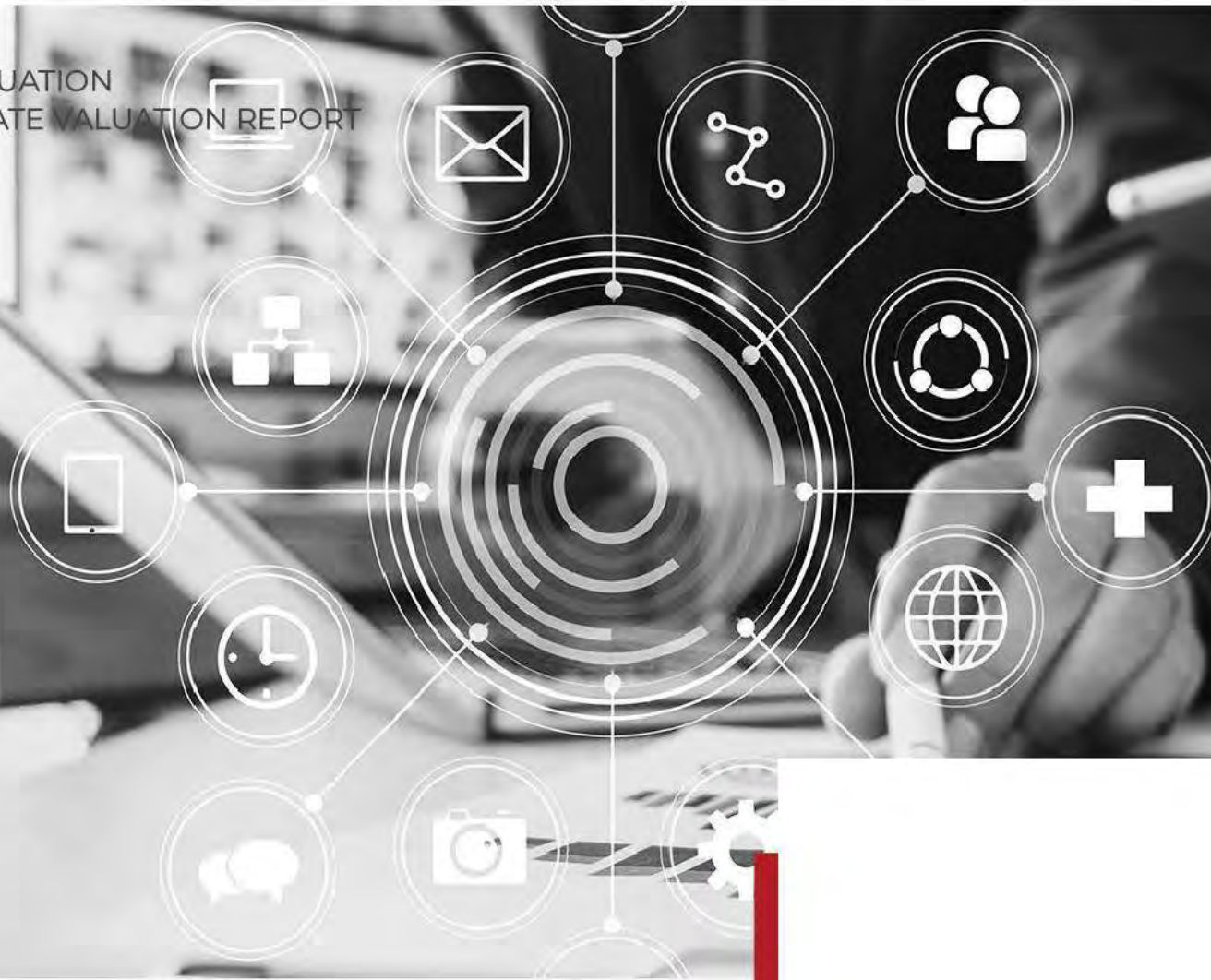


## ■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

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 و كافة الأطراف المباشرين وغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لاعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت ) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة)
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية والصك ) قائمة وسارية المفعول
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها
- 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



## ■ نطاق العمل

Scope of Worck

## نطاق العمل معيار رقم 101

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

## نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة 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 104 أساس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

وهو ما يتوافق 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 أو 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 تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

## قيود استخدام التقرير

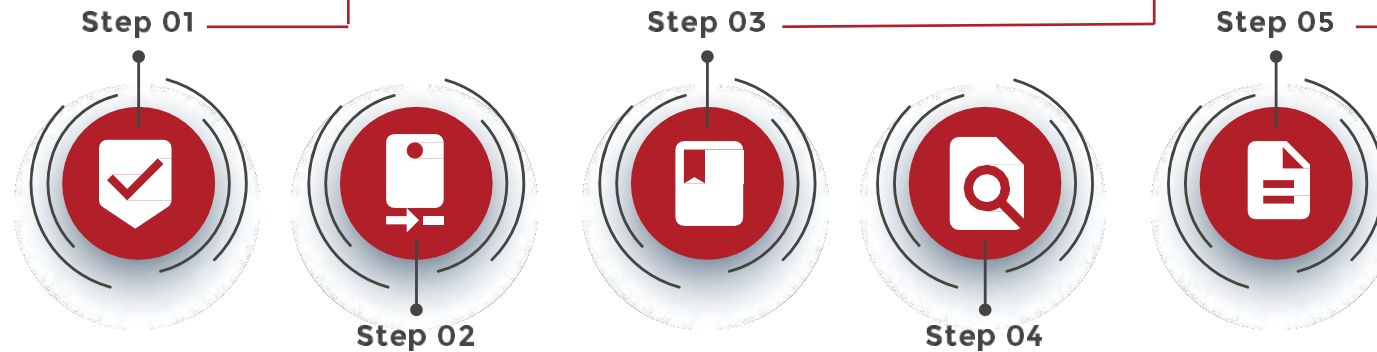
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل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

## مراحل العمل

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

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

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



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

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



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 موثقيه 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
العميل	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

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

02

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

03

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

04

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

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار: الغرض من التقييم. أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم. الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم. هل المصدر 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)

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

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

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

### ملاحظة:

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

## العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

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

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :  
- يحتفظ بها لأستخدامها في 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

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

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام ) 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 الإستثمارية في القوائم المالية

646	41 600	20 220
422	91 901	1 342
5 047	8 870	44 872
9 163	87 626	51 720
53 213	10 939	19 544
15 193	48 940	63 118
98 933	37 995	70 93
95 403	42 783	54 1
49 112	7 210	80 f
76 731	23 866	



86  
131  
652

Net Sales		1,070,000	1	800,000	48
<b>Cost of Sales</b>		<b>Current Month</b>		<b>Year to Date</b>	
	<b>Amount</b>	<b>% of Sales</b>	<b>Amount</b>	<b>% of Sales</b>	
Beginning inventory	540,000	1	45,000	0	
Plus goods purchased/manufactured	123,000	0	250,000	0	
Total goods available	200,000	0	295,000	0	
Less ending inventory	38,000	0	200,000	0	
Total cost of goods sold	20,000	0	95,000	0	
Gross profit (loss)	1,050,000	1	1,825,000	1	
<b>Operating Expenses</b>		<b>Current Month</b>		<b>Year to Date</b>	
	<b>Amount</b>	<b>% of Sales</b>	<b>Amount</b>	<b>% of Sales</b>	
<b>Selling</b>					
Salaries and wages	122,000				
Commissions	112,000	0	32,000	0	
Advertising	335,000	0	22,000	0	
Depreciation	10,000	0			
Total selling expenses	600,000	1	57,000		
<b>General/Administrative</b>					
Salaries and wages	90,000	0			
Employee benefits	33,000				
Payroll taxes	70,000				
Insurance					
Rent					
Utilities					
Depreciation					
Office					



# ■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

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

”

رؤية VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

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

### قطاع المكاتب

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

### قطاع التجزئة

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

### قطاع الإسكان

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



مؤشرات قطاع الضيافة - مدينة مكة المكرمة - 2023م

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



## دراسات الموقع ■

Site Studies

## بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
العزيزة	الحي	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	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 <b>مكة المكرمة</b> بحي <b>العزيرية</b>
	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة
العوامل الطبيعية (البيئية)	الموقع من المدينة	الموقع <b>وسط</b> مدينة <b>مكة المكرمة</b>
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع
أنظمة البناء	استخدام الأرض	<b>تجاري</b>
	نسبة البناء - عدد الادوار	حسب معامل الكتلة بحد اقصى 22 دور
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديلات على العقار	لا يوجد

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
- تم تحديد عمر العقار ب (9) سنة بناء على (رخصة البناء).
- عدد الغرف : 255 غرفة
- عدد الأدوار: 19 دور
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2024/06/30)

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

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستخدام
1	بدروم	1,248.49	مواقف سيارات
2	دور ارضي	689.4	استقبال تجاري
3	ميزانين	396.27	استقبال تجاري
4	دور مصلى	832.07	مصلى
5	دور مطعم	647.96	مطاعم
6	دور خدمات	825.5	خدمات
7	ادوار متكررة	9,307.56	سكني
8	دور اخير	213.66	سكني
9	بيت الدرج + مصاعد	177.22	الدرج + المصاعد
10	خزانات	862.58	خزانات
		<b>15,200.71</b>	<b>الاجمالي</b>

## وصف العقار

### التشطيبات الداخلية

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

### التشطيبات الخارجية

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

### الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

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

### أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

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

موقع العقار

شارع : طريق المسجد الحرام

حي : العريزية

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

N :

21.399436

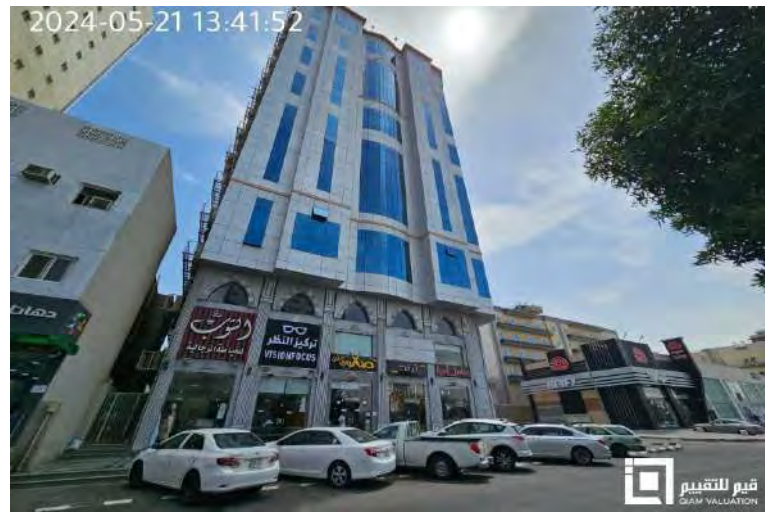
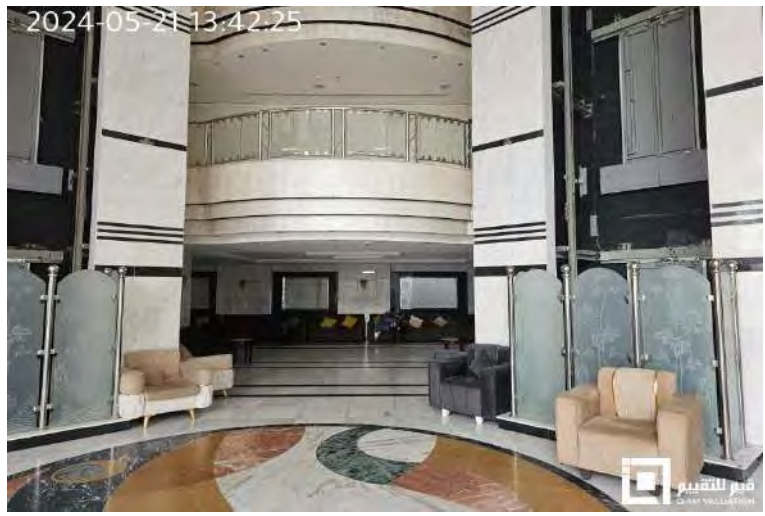
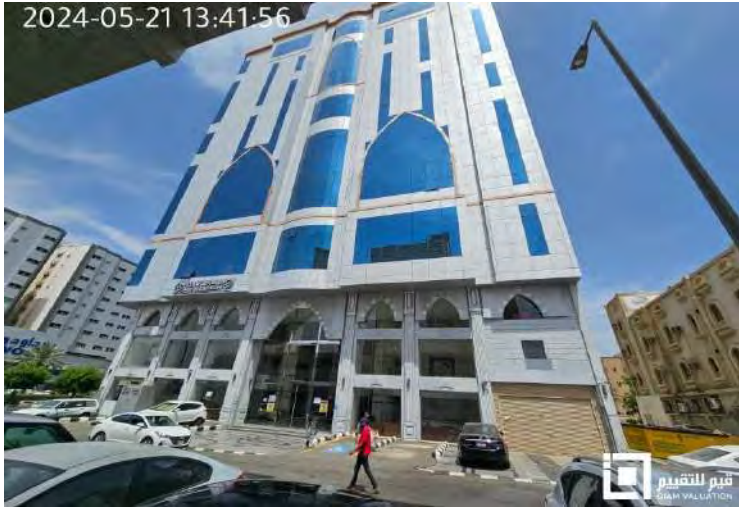
E :

39.883216

احداثيات الموقع

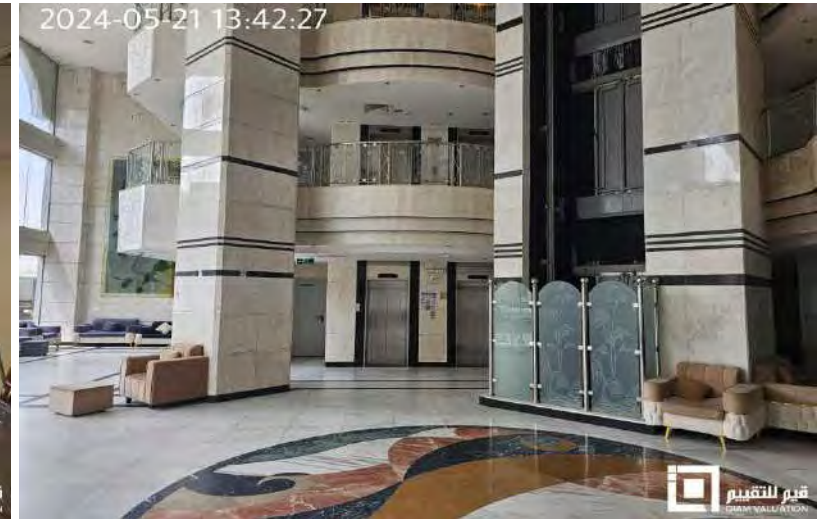
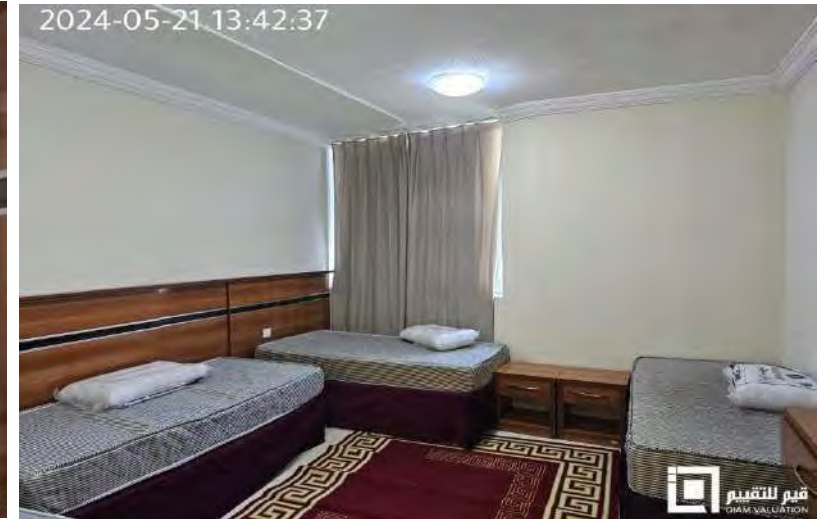
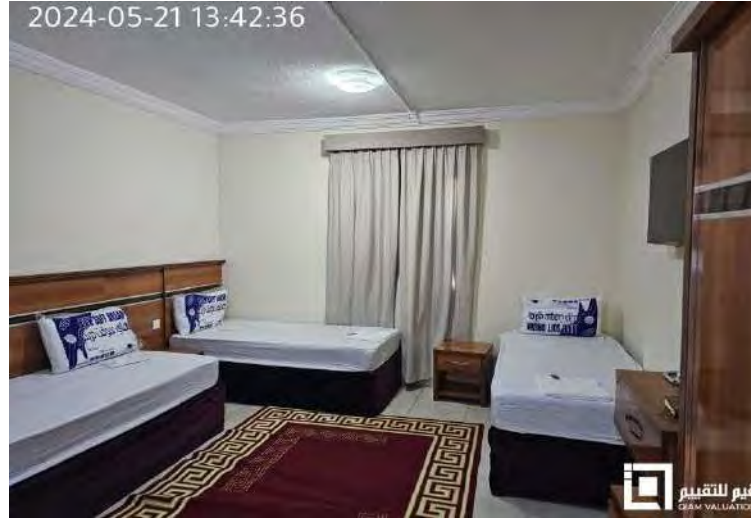
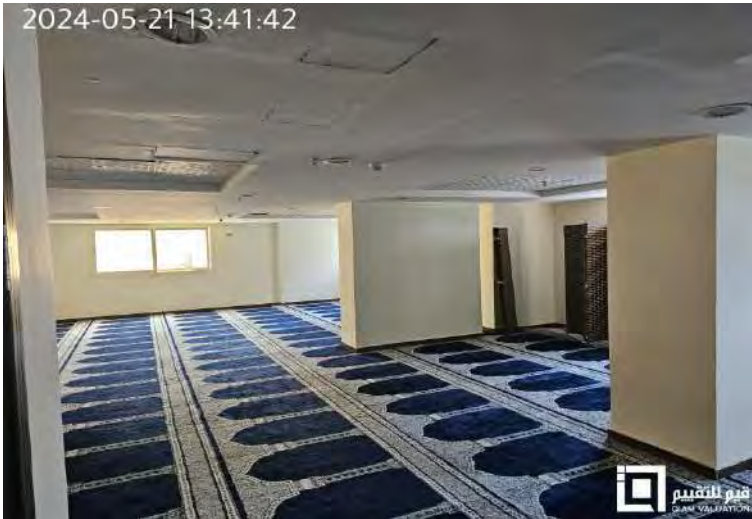


مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)





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
العزبية	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 ■



### أسلوب السوق

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



### أسلوب الدخل

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



### أسلوب التكلفة

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

## أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

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

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

## أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

### الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

### طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

## أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

### طرق أسلوب الدخل:

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

### طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

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

### التسلسل الهرمي:

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

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

المقارنات المختارة هي : من العقارات المعروضة في حي **العزبية طريق العزبية** .

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

خريطة المقارنات:



تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة					
العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
	30,000		40,000	***	سعر المتر المربع
	معروض		معروض	***	الحالة
	Thursday, April 4, 2024		20/05/2024	***	تاريخ التقييم / العرض
- 1,500	-5.00%	- 2,000	-5.00%	***	ظروف السوق (التفاوض)
-	0.00%	-	0.00%	***	شروط التمويل
	(1,500.00)		(2,000.00)	***	قيمة ظروف السوق
	28,500		38,000	***	القيمة بعد التسويات الأولية
0%	1,200	0%	1,500		المساحة (م2)
0%	عالي	0%	عالي		سهولة الوصول
-10%	عالي	-10%	عالي		موقع العقار
0%	مستوية	0%	مستوية		شكل الأرض
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع		طبوغرافية الأرض
0%	تجاري	0%	تجاري		الاستخدام
5%	2	5%	2		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)				البند	
القيمة (ريال)	ريال / م <sup>2</sup>	المسطح م <sup>2</sup>	القيمة (ريال)	المساحة مسطح المباني	الإجمالي (ريال)
3,121,225	2,500	1,248	48,832,770	3,500	13,952
51,953,995		-			
ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)					
1,298,850	2.50%		1,298,850	2.50%	
1,298,850	2.50%		1,298,850	2.50%	
5,195,400	10%		5,195,400	10%	
9,091,949					
61,045,944					إجمالي تكلفة المباني (ريال)
ثالثاً: تكلفة الإهلاك					
القيمة (ريال)	العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40	سنة	13,735,337
3,121,225	العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	9	سنة	
48,832,770	العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	31	%	
51,953,995	معدل الاهلاك	%	23	ريال	
	قيمة الاهلاك	ريال	13,735,337		
47,310,607	قيمة المبني النهائية (ريال)				
رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة					
44,738,730	القيمة النهائية للأرض (ريال)				
47,310,607	القيمة النهائية للمباني (ريال)				
92,049,337	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)				
92,000,000	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب				

## أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

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

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

## أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

### مسح السوق - تحليل دخل الفندق

م	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	سعر التأجير (موسم الحج)	سعر الليلة (موسم رمضان)	سعر الليلة (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
مقارن 1	العزبية	نجوم 3	260	2000	450	250	25%	20%
مقارن 2	العزبية	نجوم 3	220	2100	400	200	25%	20
مقارن 3	العزبية	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 الدئري الثالث	425	941	400,000	39.865360 ,21.383851
مقارن 2	الطريق الدئري 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
		287,500
		الاجمالي

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 افتراضات التقييم - طريقتا التدفقات النقدية المخصومة

### الدخل التأجيري:

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

### معدل العائد :

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

### معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 20% - 30% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة كون معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب بدون تصنيف ، (العقار مؤجر بعقد واحد) وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 0% للسنتين الأولى والثانية لتحملها للمستأجر وبعد انتهاء العقد تم افتراض معدل 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 وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه والتقريب	8%	%

## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

القيمة الاسترادية	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	اجمالي 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	ناقص معدل المصاريف التشغيلية 25%
	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	إجمالي الدخل التأجيري الفعلي للمحلات التجارية
	17,003	16,669	16,343	15,867	15,555	15,250	14,806	14,375	0	0	ناقص معدل مصاريف الاشغال ومخاطر الائتمان 5%
	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 الاسترادية 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	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
77,742,509											صافي القيمة الحالية للعقار

77,742,509

القيمة النهائية للعقار

77,750,000

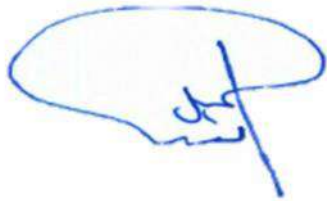
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

## القيمة النهائية للعقار

استناداً 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 الآتي:

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





**Attachments**

**ملاحق** ■

# المستندات المستلمة من العميل

**المملكة العربية السعودية**  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة منطقة مكة المكرمة  
الأمانة العامة للمحافظ والمعمرة  
مدينة إسكان الجحجج

**تصريح إسكان الجحجج بالعاصمة المقدسة**

تاريخه: ١٤٤٣/١١/١٤ رقم التصريح: ١٤٥٥

رقم الترخيص: ١٤٤٣/١١/١٤

رقم السجل المدني: ١٠٤٤٠٨٢٧٩٢  
رقم الحساب: ٧٢٠١١٨٠٠١٤٤٨  
رقم بطاقة الهوية: ٧٠٥٧١  
شمارح الجحجج: ٢٣٠٨١٨٠٠٠١٤٤٨

رقم الترخيص: ٢٢٢٨٤١٤٧٧٤٠٤  
اسم المستأجر: عبدالله بن محمد سعيد جاسور  
رقم بطاقة الهوية: ١٥٥٥٥٥١٣١١

عدد ادوار البنية: ١٢  
عدد الادوار السكنية: ١٢  
عدد الطابق المركزي: ١  
عدد الجحجج: ٤٦٦٤  
رقم بطاقة الهوية: ١٥٥٥٥٥١٣١١

مسائل السلامة: ٢  
عدد ادوار البنية: ١٢  
عدد الادوار السكنية: ١٢  
عدد الطابق المركزي: ١  
عدد الجحجج: ٤٦٦٤

المسور الجوي الواقع الياس

قام بالتصديق على المبنى الاستشاري  
مكتب الهيئة العامة للاستشارات الهندسية

رئيس قسم الاستشاري  
رئيس اللجنة إسكان الجحجج بالعاصمة المقدسة

تدوير: ١٤٤٣/١١/١٤  
م / عبدالله عتيق با جابر

شركة الجحجج السعودية  
رقم الترخيص: ١٤٤٣/١١/١٤  
رقم السجل المدني: ١٠٤٤٠٨٢٧٩٢  
رقم الحساب: ٧٢٠١١٨٠٠١٤٤٨  
رقم بطاقة الهوية: ٧٠٥٧١

رقم الترخيص: ٢٢٢٨٤١٤٧٧٤  
اسم المستأجر: عبدالله بن محمد سعيد جاسور  
رقم بطاقة الهوية: ١٥٥٥٥٥١٣١١

عدد ادوار البنية: ١٢  
عدد الادوار السكنية: ١٢  
عدد الطابق المركزي: ١  
عدد الجحجج: ٤٦٦٤

مسائل السلامة: ٢  
عدد ادوار البنية: ١٢  
عدد الادوار السكنية: ١٢  
عدد الطابق المركزي: ١  
عدد الجحجج: ٤٦٦٤

شركة الجحجج السعودية  
رقم الترخيص: ١٤٤٣/١١/١٤  
رقم السجل المدني: ١٠٤٤٠٨٢٧٩٢  
رقم الحساب: ٧٢٠١١٨٠٠١٤٤٨  
رقم بطاقة الهوية: ٧٠٥٧١

رقم الترخيص: ٢٢٢٨٤١٤٧٧٤  
اسم المستأجر: عبدالله بن محمد سعيد جاسور  
رقم بطاقة الهوية: ١٥٥٥٥٥١٣١١

عدد ادوار البنية: ١٢  
عدد الادوار السكنية: ١٢  
عدد الطابق المركزي: ١  
عدد الجحجج: ٤٦٦٤

مسائل السلامة: ٢  
عدد ادوار البنية: ١٢  
عدد الادوار السكنية: ١٢  
عدد الطابق المركزي: ١  
عدد الجحجج: ٤٦٦٤

شركة الجحجج السعودية  
رقم الترخيص: ١٤٤٣/١١/١٤  
رقم السجل المدني: ١٠٤٤٠٨٢٧٩٢  
رقم الحساب: ٧٢٠١١٨٠٠١٤٤٨  
رقم بطاقة الهوية: ٧٠٥٧١

رقم الترخيص: ٢٢٢٨٤١٤٧٧٤  
اسم المستأجر: عبدالله بن محمد سعيد جاسور  
رقم بطاقة الهوية: ١٥٥٥٥٥١٣١١

عدد ادوار البنية: ١٢  
عدد الادوار السكنية: ١٢  
عدد الطابق المركزي: ١  
عدد الجحجج: ٤٦٦٤

مسائل السلامة: ٢  
عدد ادوار البنية: ١٢  
عدد الادوار السكنية: ١٢  
عدد الطابق المركزي: ١  
عدد الجحجج: ٤٦٦٤



حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002501



معاذ عبد الرحمن العريني  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002322



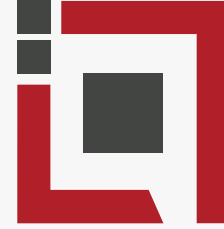
سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الديخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000005

# قيـم للتقـيـم

## QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

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

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

☎ +966 92 002 5832