ESNAD
Real Estate Valuation

إسناد
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مبنى فندقي

بمدينة مكة المكرمة - حي مخطط الامير عبد الله الفيصل

٢٩ يوليو ٢٠٢٤ م

رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سَنَدٌ
We support you

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت

محتويات التقرير

م	العنوان	رقم الصفحة
١	**الفصل الأول: الملخص التنفيذي**	٣
	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	٤
	فريق التقييم	٦
	بيانات الشركة	٦
٢	**الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير**	٧
٣	**الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم**	٩
٣.١	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١٠
٣.٢	وصف العقار على مستوى الأحياء	١١
٣.٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	١٢
٣.٤	حدود وأطوال العقار	١٣
٣.٥	طبيعة ومصدر المعلومات	١٣
٣.٦	صور العقار	١٤
٣.٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	١٧
٤	**الفصل الرابع: التقييم**	١٨
٤.١	أساليب التقييم	١٩
٤.٢	التقييم	٢١
٤.٣	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٢٨
٤.٤	القيمة النهائية للعقار	٢٨
٤.٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٢٨
٥	**الفصل الخامس: الملاحق**	٢٩
٥.١	صور من المستندات	٣٠
٥.٢	الشروط والأحكام الخاصة	٣٧
٥.٣	معايير التقييم	٣٨
٥.٤	تحليل التدفقات النقدية	٣٩

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

١ الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الآخرون	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى فندقي (Eskan 5)	نوع الملكية	تم افتراض أنها مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/9uxVT1s9DPrm4fZJ6		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال –إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك– وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣٠/٠٦/٢٠٢٤م
	تاريخ المعاينة	٢١/٠٥/٢٠٢٤م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب 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: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٤٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠٣	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٩/٠٧/٢٠٢٤م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملا أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

١ الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	–	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	–	
طبيعة ومصدر المعلومات	• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. • تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": o صك الملكية o رخصة البناء o تصريح الحج o عقد إيجار العقار محل التقييم • تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. • افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	• ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. • قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. • يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
		التطبيقات في هذا التقرير	• لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	• ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. • عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضا خاصا. وغالبا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة عن قيمة الأصل. • ويتم وصفها، بالخاصة، لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم. • يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
		التطبيقات في هذا التقرير	• تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به، مثل: الرهن، الحكر، الإيجار، والنزع، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.

١ الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رأي القيمة	رقما	٧٩,٤٥٥,٠٠٠
	كتابة	ريال فقط تسعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير
	العملة	ريال سعودي

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين		
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	عزام سنان		١٢١٠٠٠٢٧٨٠	منتسب	فرع العقار
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٠٣٣٧٩	منتسب	
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	بلال رمضان الصياد		١٢٢٠٠٠٣٠٥٤	منتسب	
المقيم المعتمد		م. المهند عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٠٩٣٤	زميل	

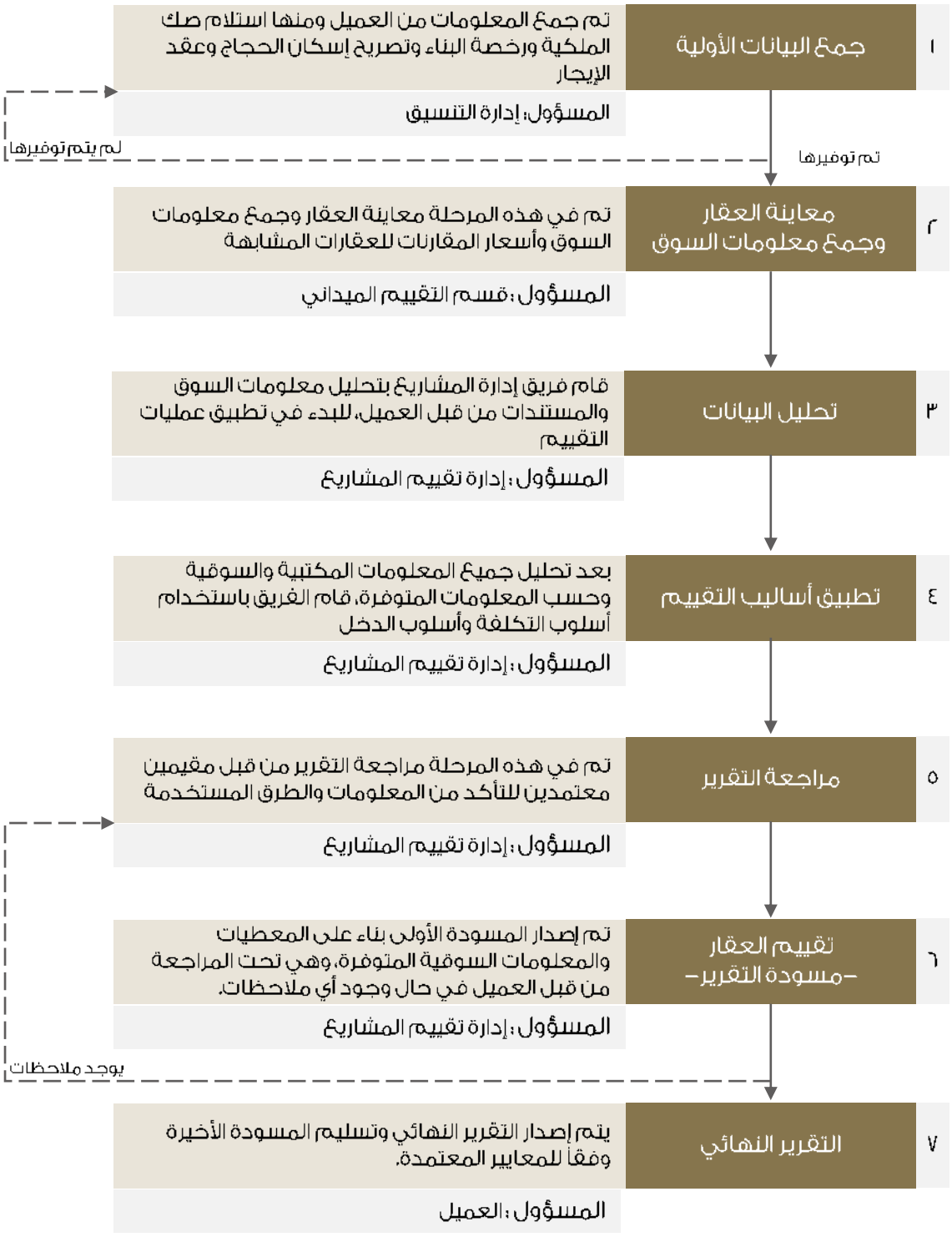
بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري -شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢هـ
ختم الشركة	شركة إسناد للتقييم العقاري شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة ٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢ سجل

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ | منهجية عمل إعداد التقرير

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



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ صور العقار

٣.٦ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

١.٤ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة – مكة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذه عن مدينة مكة	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^2.

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب			
منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
جامعة ام القرى	٢.١ كلم	الحرم	٥ كلم
مشعر عرفات	١٨.٢ كلم	مشعر منى	٤.٦ كلم

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
نبذه عن المنطقة المجاورة	تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة مكة المكرمة حيث تقع بالقرب من امتداد طريق الحج وطريق الملك فيصل. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي العدل يليه طريق الملك فيصل، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد وطريق الحج يليهم مشعر منى ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية جبل ثبير، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار امتداد طريق الملك فهد يليه حي الروضة.
نبذه عن الحي	يقع مخطط الأمير عبد الله الفيصل في شرق مدينة مكة المكرمة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية من أبرزها امتداد طريق الملك فهد وطريق الحج.
سهولة الوصول	يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الحج الذي يطل عليه العقار قيد التقييم مباشرة.

صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى فندقي بحي مخطط الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
رقم الصك	٥٢٠١٢١٠١٣٤٣١	تاريخ الصك	١٤٤١/٠٢/١٨هـ
رقم الرخصة	٦٨٩٤٢	تاريخ الرخصة	١٤٢٥/٠٢/١٦هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	مكة
الحي	مخطط الامير عبد الله الفيصل	الشارع	شارع ابن شهيد الاندلسي
رقم القطعة	١٦٦	رقم المخطط	١ / ١٥ / ٢٣ / ب
نوع العقار	مبنى فندقي	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢١.٤٣٤٤٠١ شمال	٣٩.٨٦٠٠٦٠ شرق	
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/9uxVT1s9DPrm4fZJ6		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	١,٣٨٢.٧٣ م٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	– م٢	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	–		

صورة توضح حدود العقار

٣.٤ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	الترتيب
شمالي	٤٦	جار	–	–	-
جنوبي	٤٦	جار	–	–	-
شرقي	٣٥	جار	–	–	-
غربي	٢٦	شارع ابن شهيد الاندلسي	داخلي	١٢	١

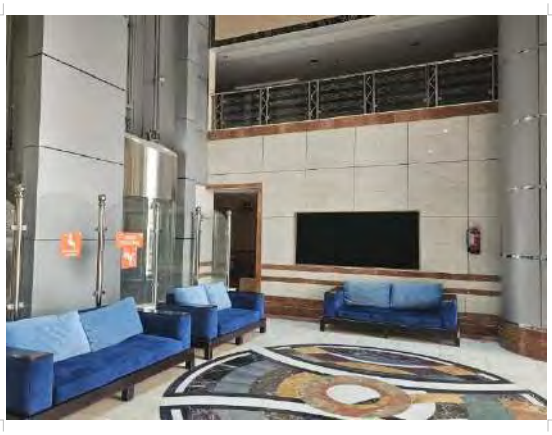
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة القبو	١,٣٨٢.٧٣ م٢
	مساحة المباني	١٧,٣٤٦.٩١ م٢ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	بدروم + دور أرضي + ميزانين + دورين خدمات + ١٤ دور متكرر + ملحق علوي
	عمر المبنى	١١ سنة
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	مركزي
	التشطيب	جيد
	الخدمات المتوفرة	نظام إطفاء الحرائق
	مصاعد	يوجد
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	تجاري فندقي
	نسبة البناء	%٧٥
	معامل البناء	١٠.٢٥
	عدد الادوار	١٥ دور
ملاحظات		– العقار عبارة عن مبنى فندقي مكون من ٤٢٨ غرفة.

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

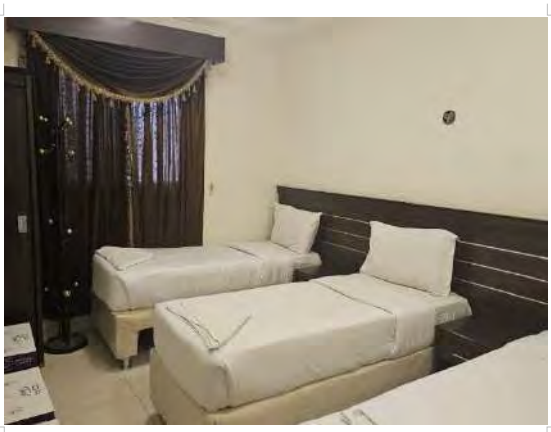
٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/١٩ 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.

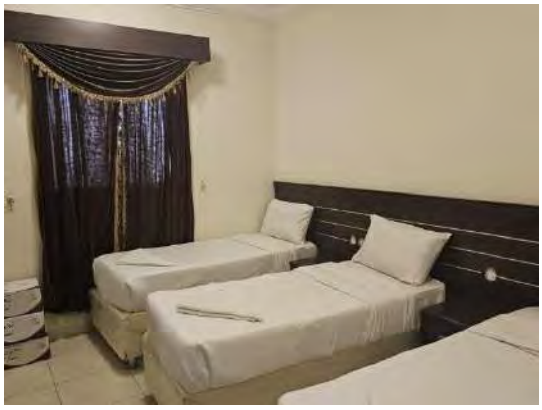
٣.٦ صور العقار

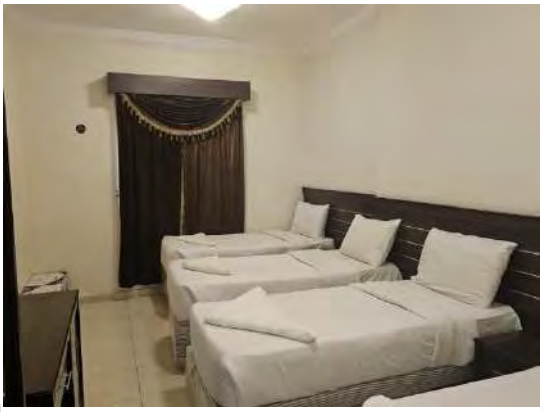


٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار





٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

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

الفصل الرابع

التقييم

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

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
أسلوب السوق	"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."
أسلوب الدخل	"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."
أسلوب التكلفة	"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ 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 إضافيّ لاستخدام الأصل فورا. ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي. ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."
طريقة القيمة المتبقية	"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."

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسملة الدخل ✓ **طريقة التدفقات النقدية المخصومة** □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ **طريقة تكلفة الإحلال**
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا 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 أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة"

٤.٢.١.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة/ م^2
عقار١	تقييم سابق	٢٠٢٢	٤٢,١٠٨,٠٠٠ ر.س	٢م ٢,٢١٦.٢٣	١٩,٠٠٠ ريال
عقار ٢	تقييم سابق	٢٠٢٢	٨٢,٣٥٦,٠٠٠ ر.س	٢م ٣,٨٦٨.٣١	٢١,٢٩٠ ريال
عقار ٣	تقييم سابق	٢٠٢٢	١١٣,٢٧٧,٠٠٠ ر.س	٢م ٥,٩٦٧.١٩	١٩,٠٠٠ ريال

صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٢/٩/٧م		٢٠٢٢/٩/٢١م		٢٠٢٢/١٢/٣١م	
قيمة المتر للعقار	–	١٩,٠٠٠ ر.س / م٢		٢١,٢٩٠ ر.س / م٢		١٩,٠٠٠ ر.س / م٢	
نوع العملية	–	تقييم سابق	٠%	تقييم سابق	٠%	تقييم سابق	٠%
ظروف السوق	–	منخفضة	٤٠%	منخفضة	٤٠%	منخفضة	٤٠%
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	٠%	تجاري	٠%	تجاري	٠%
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٧٦٠		٨٥١.٦		٧٦٠	
قيمة المتر بعد التسوية		١٩,٧٦٠ ر.س/م٢		٢٢,١٤٢ ر.س/م٢		١٩,٧٦٠ ر.س/م٢	
سهولة الوصول	سهل	سهل	٠%	سهل جدا	٥٠%–	سهل جدا	٥٠%–
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	٠%	جيد جدا	٠%	جيد جدا	٠%
عدد الواجهات	١	٢	٥٠%–	٢	٥٠%–	١	٠%
الإطلالة	طريق الخبر	طريق الخبر	٠%	طريق الخبر	٠%	طريق الخبر	٠%
المساحة (م٢)	١,٣٨٢.٧٣	٢,٢١٦.٢٣	٢٠%	٣,٨٦٨.٣١	٥٠%	٥,٩٦٧.١٩	٧٥%
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٩٩ ر.س/م٢	٥٠%	٣٣٢– ر.س/م٢	٥٠%–	٩٨٨ ر.س/م٢	٥٠%
قيمة المتر بعد التسوية	–	١٩,٨٥٩ ر.س / م٢		٢١,٨٠٩ ر.س / م٢		٢٠,٧٤٨ ر.س / م٢	
نسب الترجيح	–	٤٥%		٣٠%		٢٥%	
قيمة المتوسط الموزون	–	٢٠,٦٧٠ ر.س					

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

إجمالي مساحة الأرض (م٢)	١,٣٨٢.٧٣
قيمة المتر المربع (ريال / م٢)	٢٠,٦٧٠
إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)	٢٨,٥٨١,٠٢٩.١

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	م²	١,٣٨٢.٧٣
المسطحات البنائية للبدروم	م²	١,٣٨٢.٧٣
المسطحات البنائية للمباني	م²	١٧,٣٤٦.٩١

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة البدروم	٢,٥٠٠	ريال/ م²	٣,٤٥٦,٨٢٥.٠٠
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال/ م²	٤٨,٥٧١,٣٤٨.٠٠
إجمالي التكاليف	–	–	٥٢,٠٢٨,١٧٣.٠٠
الرسوم الفنية	٥ %	%	٢,٦٠١,٤٠٨.٦٥
أرباح المطور	١٥%	%	٨,١٩٤,٤٣٧.٢٥
إجمالي التكاليف			**٦٢,٨٢٤,٠١٨.٩٠**

العمر الحالي	١١ سنة
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٢٩ سنة
العمر الفعال	١١ سنة
الإهلاك الفعلي	٢٧.٥ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	**٤٥,٥٤٧,٤١٣.٧٠**

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٢٨,٥٨١,٠٢٩.١٠
قيمة المباني	٤٥,٥٤٧,٤١٣.٧٠
الإجمالي	**٧٤,١٢٨,٤٤٢.٨٠**

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

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

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

٤.٢.٢.١ بيانات العقود:

- تم تزويدنا من قبل العميل لعقود الإيجار للعقار محل التقييم
- اسم المستأجر: شركة مورو العالميه للشقق والفنادق
- مدة العقد : ٢ سنة
- بداية العقد : عام ٢٠٢٤
- عدد السنوات المتبقية بالعقد : ٢ سنة
- القيمة الإيجارية السنوية (ريال) : ٤,٧٦١,٠٠٠ ريال

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي (سعر الحج)

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

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	سعر الحاج
عقار ١	فندق ميزاب العدل	٢٠٢٤	٢,٢٠٠ ريال
عقار ٢	فندق الرهف تاور	٢٠٢٤	٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	فندق ورقان النور	٢٠٢٤	٢,٥٠٠ ريال

صورة توضح نطاق البحث

تم إجراء البحث والاستقصاء للوصول إلى سعر الحاج وتم التوصل إلى أن متوسط سعر الحاج ٢,٦٠٠ ريال.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي

تم يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٤٢٨ غرفة فندقة.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ ٢,٦٠٠ ريال / حاج.

تصنيف الوحدات	عدد الغرف
غرفة	٤٢٨
اجمالي عدد الوحدات	٤٢٨

موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/حاج	إجمالي الدخل
موسم الحج	١٩٥٢	٤٠	٢,٦٠٠ ر.س.	٥,٠٧٥,٢٠٠ ر.س.
مجموع العوائد				**٥,٠٧٥,٢٠٠.٠٠**

ملخص افتراضات العوائد		
	%	*"تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقا"*
موسم الحج		٥,٠٧٥,٢٠٠ ر.س.
تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق – ١٠.٠%		(٥٠٧,٥٢٠) ر.س.
صافي الدخل التشغيلي (NOI)		**٤,٥٦٧,٦٨٠ ر.س.**

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
إجمالي دخل الفندق (ريال)	–	٥,٠٧٥,٢٠٠ ريال		
الصيانة والتشغيل	–	١٠ %		
صافي الدخل (ريال)	٤,٧٦١,٠٠٠ ريال	٤,٥٦٧,٦٨٠ ريال	١٩٣,٣٢٠ ريال	٤.٢٣ %
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق. تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدي للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية مدة عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح.			

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

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

٤.٢.٢.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	صافي الدخل	قيمة العقار	معدل العائد	السنة
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق إبراهيم الخليل	مكة المكرمة	فندقي	٨,٩٩٧,٧٤٧ ر.س.	١٤٠,٩٨٨,٠٠٠ ر.س.	٦.٤%	٢٠٢٣
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق ثروات الأندلسية	مكة المكرمة	فندقي	١٧,٨١٤,٦٢١ ر.س.	٣١٨,٨٢٥,٠٠٠ ر.س.	٥.٧%	٢٠٢٣
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق ثروات التقوى	مكة المكرمة	فندقي	١٤,٥٧٠,٤٩٦ ر.س.	١٩٤,٨٠٩,٠٠٠ ر.س.	٧.٤%	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٦ % بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

- بعد انتهاء مدة الإيجار بالعقد تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي.
- تم افتراض نسبة ١٠% صيانة وتشغيل للفندق 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 بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٨.٥٠ % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٤.٧٥%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٢٦%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	١.٢٢%	بيانات منصة Knoema
مخاطر العقار قيد التقييم	٠.٢٧%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٨.٥٠%	

- **نتيجة التقييم**

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٧٩,٤٥٥,٠٥٨.٨٨ ريال

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	٧٤,١٢٨,٤٤٢.٨٠ ريال	٠%	٠.٠٠ ريال
التدفقات النقدية	٧٩,٤٥٥,٠٥٨.٨٨ ريال	١٠٠%	٧٩,٤٥٥,٠٥٨.٨٨ ريال
المجموع		١٠٠%	٧٩,٤٥٥,٠٥٨.٨٨ ريال

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

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

رأي القيمة	
رأي القيمة (رقما)	٧٩,٤٥٥,٠٠٠
رأي القيمة (كتابة)	فقط تسعة وسبعون مليونا وأربعمائة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال سعودي

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.

تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

٥.١ صور من المستندات

٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة

٥.٣ معايير التقييم

٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

الرقم: ٥٢٠١٢١٠١٣٤٣١
التاريخ: ١٨ / ٢ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد

فإن قطعة الأرض رقم ١٦٦ من المخطط رقم ١ / ١٥ / ٢٣ / ب الواقع في حي مخطط الأمير عبدالله الفيصل بمدينة مكة المكرمة . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١٦٥ بطول: (٤٦) ستة و أربعون متر

جنوباً: قطعة رقم ١٦٧ بطول: (٤٦) ستة و أربعون متر

شرقاً: قطعة رقم ١٦٨/٦ بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر

غرباً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٦) قوس ستة و عشرون متر

ومساحتها : (١,٣٨٢,٧٣) ألف و ثلاثمائة و إثنين و ثمانون متر مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتمتراً مربعاً فقط

المملوكة لـ: شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٤٥٢ في ٣ / ٤ / ١٤٣٩ هـ وتنتهي في ٣ / ٤ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة لرقم ٩٢٠١٣١٠٠٩٧٥ في ٩ / ٤ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه بـ ٢٤٧٥٤٥٩١٦ ريال يتم سدادها على دفعة واحدة في ٠٩/٠٦/٢٠٢٤م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٨ / ٢ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عادل بن محمد بن احمد الزهراني

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
كاتب العدل بمكتب رقم (٢)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٣٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٢-٠٣-٠١)

٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
[٢٧٧]

وزارة العدل

الرقم : ٤٢٠١٢١٠٠٩٥٧٥
التاريخ : ٩ / ٤ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ١٦٦ من المخطط رقم ١ / ١٥/ ٢٣/ ب الواقع في حي مخطط الأمير عبدالله الفيصل بمدينة مكة المكرمة

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١٦٥ بطول: (٤٦) ستة و أربعون متر

جنوباً: قطعة رقم ١٦٧ بطول: (٤٦) ستة و أربعون متر

شرقاً: قطعة رقم١٦٨/٦ بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر

غرباً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٦) قوس ستة و عشرون متر

ومساحتها :(١,٣٨٢,٧٣) ألف و ثلاثمائة و إثنين و ثمانون متر مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٢٢٠٠٢٧٤٢ في ١٠ / ٥/ ١٤٣٥ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٤٥٢ في ٣ / ٤/ ١٤٣٩ هـ وتنتهي في ٣ / ٤/ ١٤٤٤ هـ ،، بثمن وقدره ١٨٢٤٠٠٠٠٠ مائة و إثنين و ثمانون مليونا و أربعمائة و ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٩ / ٤/ ١٤٣٩ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عادل بن محمد بن احمد الزهراني

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
كاتب العدل بمكتب رقم [٢٧٧]

صفحة ١ من ١

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٨٢٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-١)

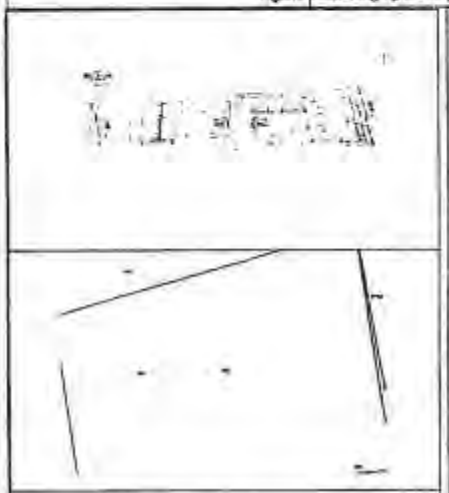
٥.١ صور من المستندات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة

رقم الطلب الالكتروني : 3402500791
رقم الرخصة : 68942
تاريخ الرخصة : 1434/12/23
صلاحيتها : سنة

رخصة تجديد
رخصة بناء

الاسم : شركة اسكان للتنمية والاستثمار	رقم السجل التجاري : 4031068573	مصدرها :	تاريخها :
رقم القطعة : 00166	رقم الصك :	5/190/254	تاريخه : 1413/04/15
رقم السجل العقاري : 1/7836	تاريخه: 1405/04/28	رقم المخطوطة التنظيمي :671	تاريخه : 1423/03/01
البلدية:	الموقع :الأمير عبد الله الفيصل / 671	الحي :	



	الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
شمال	48.00	القطعه رقم 165 فضاء		
شرق	35.00	القطعه رقم 5/168 فضاء		
جنوب	45.99	القطعه رقم 157 حوش به شعبر		
غرب	25.95	شارع عرض 12 م		

مكونـــات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البدروم	1	1	1382.73	مواقف سيارات
دور أرضي	1	1	1018.74	إستقبال
ميزانين	1	1	756.78	إستقبال
دور متكرر	1	1	1018.88	مغسل
دور مطعم	1	1	1018.88	مطاعم
أدوار متكررة	14	14	12780.8	سكني
دور أخير	1	1	765.03	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	44.19	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	1125.17	خزانات
بيارة صرف	1	1	6	مجاري
الإجمالي	10005.00			

العنوان
إسم الشارع :
الموقع :الأمير عبد الله الفيصل / 671 | مقياس الرسم :01
محيط الأسوار: م/ط | مساحة الأرض: 1395 | نوع البناء
كمية مخلفات المبنى المطلوب تسليمها للمرمى بالطن :557

المكتب : إيماني لاستشارات الهندسة المعمارية | رقم المكتب : 128 | تاريخ الرخصة: 1425/02/16

ملاحظات :

تعليمات : للاطلاع على كافة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوافر على موقع أمانة العاصمة المقدسة www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علما بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها

توقيع المختص	مدير ادارة الرخص / رئيس البلدية
	محمد عبد الله عبد الكريم

تاريخ الطباعة : 1434/12/23 - 08:10:38

٥.١ صور من المستندات

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

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

تصريح لموسم حج ١٤٤٤

رقم التصريح ١٣٧٠٢ / ز

تاريخه ١٤٤٤/١٠/١٢

يصرح للمالك: شركة / مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد الوكيل / محمد يوسف عبدالله الثقفي

رقم السجل المدني: ١٠١٠٩٩٩٤٥٩ مصدرها: تاريخها:

عنوانه: شارع: الحج

للمبنى الكائن في: الحل رقم الصك: ٦/١٩٠/٢٥١ رقم رخصة البناء: ١٨٩٤٢

بجوار: بلدية الشرائع القديمة رقم اشتراك الكهرباء من: ٢٣٠٨١٨٠٠٤٣٠٩٥١ إلى: ٢٣٠٨١٨٠٠٤٣٠٩٥٢

رقم واصل: ٧٧٤٣٢٤٢٤٤٢٥٤١ اسم المسئول: محمد يوسف عبدالله آل مسعود الثقفي جوال: ٠٥٠٥٥٥٩٧١٩

عدد أدوار المبنى: أرضي + ١٨ مكونات المبنى: ١بدروم+١أرضي+١ميزانين+١مصلى+١مطعم+١٤ متكرر +١مرتد

عدد الأدوار المصرح بها: ١٥ الأدوار الغير مصرح بها: ٤ عدد الأوفيسات: ٤٢٨

إجمالي عدد الغرف: ٤٢٨ عدد المطابخ: عدد المطابخ المركزية:

عدد الحجاج: رقميا: ١٩٥٢ كتابة: ألف وتسعمائة واثنين وخمسون حاج فقط لاغير

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى: سلم طوارئ ٣ داخلي

يوجد نظام رش آلي يوجد شبكة إنذار يوجد شبكة إطفاء يوجد مضخة الحريق

يوجد مولد كهربائي عدد المصاعد ٦ المؤسسة القائمة بالصيانة رواد المشاعر للمصاعد ٠٥٦٠٠٢٧٢٧٥

المؤسسة القائمة بوسائل السلامة هي رواد المشاعر للسلامة ٠٥٦٥٠٣٥٨٤٦

المصور الجوي لموقع المبنى

قام بالكشف على المبنى الاستشاري
دار مكة للاستشارات الهندسية

رئيس قسم التصاريح — الختم الرسمي — رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

التوقيع: ١٤٤٤/١٠/١٢ — م/ عبدالله عقيل باجابر

تنوية: في حال الرغبة بتشغيل المبنى خارج موسم الحج يلزم الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني.

باسم فريح المطرفي

٥.١ صور من المستندات

العقد التجاري الموحد
Unified Commercial Contract

إيجار EJAR

الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد | Contract Data

رقم سجل العقد:	20517755688 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2024-04-02	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2024-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2025-12-31	Tenancy End Date
مغلق بشرط	لا				Contract is conditional

٢ بيانات المؤجر | Lessor Data

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

٣ بيانات ممثل المؤجر | Lessor Representative Data

الاسم:	مشاري مبروك سالم الكربي				Name
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:	1077756870	ID No.
رقم الجوال:	+966566547787	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	meshari.alkurbi@gmail.com	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
210764	عقد تأسيس الشركة	-	2024-09-23		

٤ بيانات المستأجر | Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة موج العالمية للشقق والفنادق	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	4031201477	CR No.	الرقم الموحد	7008546876	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2016-05-24	CR Date

1

٥.١ صور من المستندات

٥ بيانات ممثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	محمد احمد منصر الحاشدي	Name	
الجنسية:	اليمن	Nationality	
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهوية: 2250303845	ID No.
رقم الجوال:	+966555548064	Mobile No.	البريد الإلكتروني: AL-HASHIDI.CO@HOTMAIL.COM	Email
العنوان الوطني:	مكة المكرمة, مكة المكرمة			National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date	
7008546876	أخرى	-	2024-09-29	

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط		Brokerage Entity and Broker Data	
اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة الاصول المستديمة للخدمات العقارية	Brokerage Entity Name	
عنوان منشأة الوساطة العقارية:		Brokerage Entity Address	
رقم السجل التجاري:	4030312596	CR No.	رقم الهاتف: Landline No.
			رقم الفاكس: Fax No.
الممثل النظامي للمنشأة:			Broker Name: سعد علي سعد الشهري
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية: 1020009450	ID No.
رقم الجوال:	+966599997488	Mobile No.	البريد الإلكتروني: contracts@sproperty.sa	Email

٧ بيانات صكوك التملك		Title Deeds Data	
رقم المستند:	920121009575	Title Deed No:	جهة الإصدار: كتابة العدل الاولى	Issuer:
تاريخ الإصدار:	2018-01-06	Issue Date:	مكان الإصدار: مكة المكرمة	Place of Issue:

٨ بيانات العقار		Property Data		
العنوان الوطني:	ابن شهيد الاندلسي, 7743, 2541, 24244			National Address
نوع بناء العقار:	برج	Property Type	نوع استخدام العقار: سكني - تجاري	Property Usage
عدد الطوابق:	14	Number of Floors	عدد الوحدات: 672	Number of Units
عدد المصاعد:	-	Number of Elevators	عدد المواقف: -	Number of Parking Lots

٩ بيانات الوحدات الإيجارية		Rental Units Data	
نوع الوحدة:	برج		Unit Type
رقم الطابق:	0	Floor No.	رقم الوحدة: الغرف الفندقية	Unit No.
مساحة الوحدة:	17643.66	Unit Area	طول واجهة الوحدة:	Unit length
إتجاه واجهة الوحدة	-			Unit direction

٥.١ صور من المستندات

مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار	-			Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	وكل لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية
مبلغ العربون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-			Retainer Fee (Included in total contract amount):	
الأجرة السّنوية للكهرباء:	-	Electricity Annual Amount:	الأجرة السّنوية للغاز:	Gas Annual Amount:	-
الأجرة السّنوية للمياه:	-	Water Annual Amount:			
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	General Services Included:	-
دورة سداد الايجار	سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	Number of Rent Payments:	2
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	4761000.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	VAT on rental value:	0.00
الرقم المسلسل .No	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
القيمة السنوية للإيجار:	4761000.00	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:	9522000.00			Total Contract value:	

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا تحدث فصائل ثابتة).

طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة

١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرقم المتسلسل No	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الصيانة الدورية Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار أو Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق أو Due Date(AD)	تاريخ الإصدار أو Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق أو Due Date(AH)
1	4761000.00	0.00	0.00	4761000.00	2024-01-01	2024-01-11	1445-06-19	1445-06-29
2	4761000.00	0.00	0.00	4761000.00	2025-01-01	2025-01-11	1446-07-01	1446-07-11

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 الخاصة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد — Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (١-١٤) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع 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 التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية 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 تحليلا من جهات خبرة 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 مسئولية 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 او ذات تأثير نمت 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 مسئولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كبديل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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

٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهائها، 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 سريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

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

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية	الاجمالي	١ سنه	٢ سنه	٣ سنه	٤ سنه	٥ سنه	٦ سنه	٧ سنه	٨ سنه	٩ سنه	١٠ سنه
النقدي											
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	...	...	...	...	...	...	...	...
[illegible]	[illegible]	...	...	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	...	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية	[illegible]
إجمالي قيمة الخيار	[illegible]

ESNAD
Real Estate Valuation

إسناد
للتقييم العقاري

شكرًا جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهند عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: ٩٦٦١٢٢٠٦٤١١١+ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: ٩٦٦١٢٢٠٦٤١١١+ تحويلة: ١١٤
الجوال: ٩٦٦٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥+

نحنُ لك سَنـدٌ
We support you