ESNAD
Real Estate Valuation

إسناد
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مبنى فندقي

بمدينة مكة المكرمة - حي العزيزية

٢٩ يوليو ٢٠٢٤ م

رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سَنـدٌ
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	٣٤
٤.٤	القيمة النهائية للعقار	٣٤
٤.٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣٤
٥	**الفصل الخامس: الملاحق**	٣٥
٥.١	صور من المستندات	٣٦
٥.٢	الشروط والأحكام الخاصة	٥٨
٥.٣	معايير التقييم	٥٩
٥.٤	تحليل التدفقات النقدية	٦٠

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 6)	نوع الملكية	تم افتراض أنها مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/RWWc9GS9R8s9M9Gh8		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- 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	٤٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠٤	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 عقود إيجار العقار محل التقييم • تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. • افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	• ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. • قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. • يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
		التطبيقات في هذا التقرير	• لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	• ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. • عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة 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. • تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ١,٤٥٨ م٢.

١ الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رأي القيمة	رقما	٧٢,٦١٤,٠٠٠
	كتابة	فقط إثنان وسبعون مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألف ريال سعودي لا غير
	العملة	ريال سعودي

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين		
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض 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	

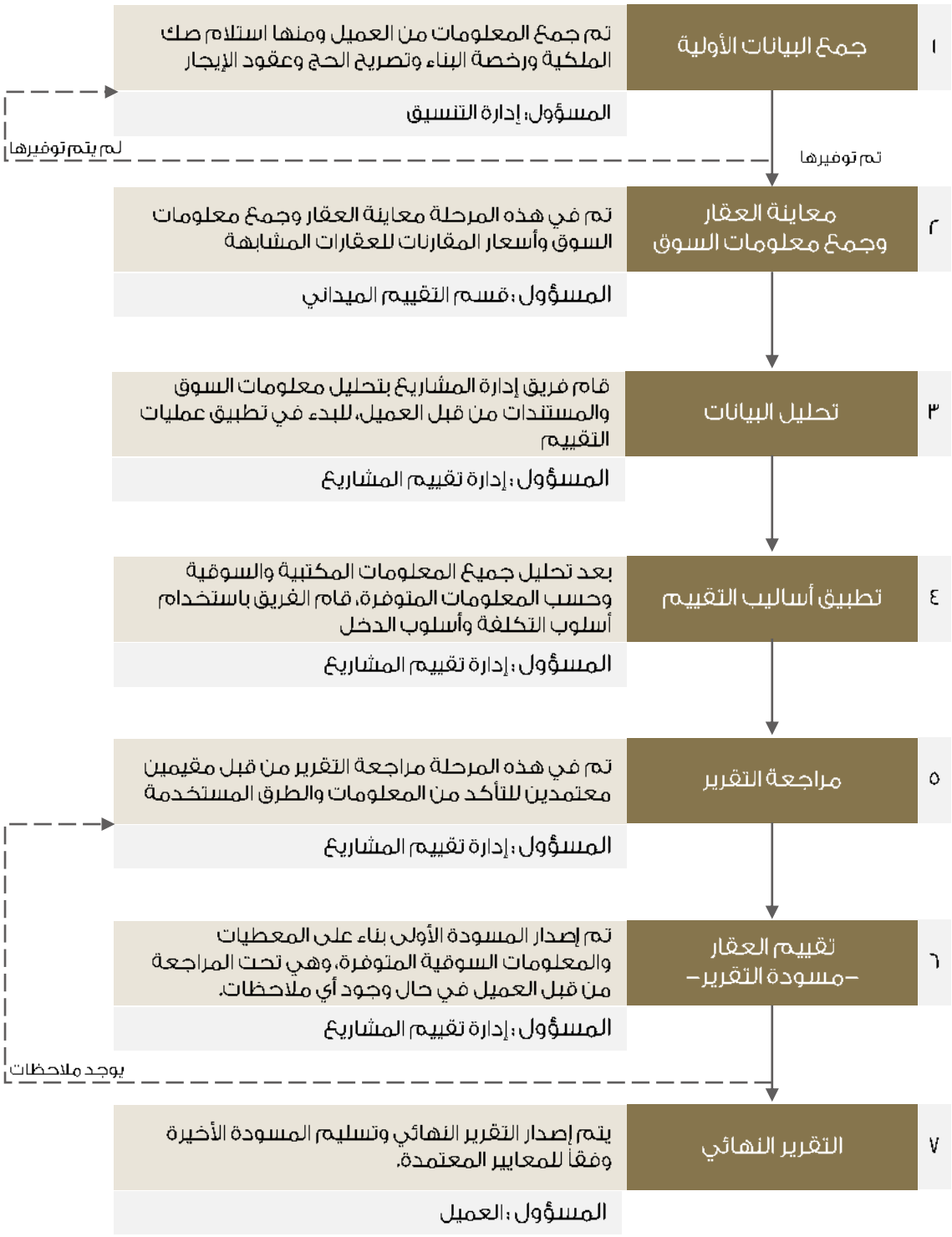
بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري -شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢هـ
ختم الشركة	شركة إسناد للتقييم العقاري شركة مهنية مساهمة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

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	١٥.١ كلم	الحرم	١٠.٦ كلم
مشعر عرفات	١٥.٦ كلم	مشعر منى	٢.٣ 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 مباشرة على طريق المسجد الحرام. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي أجزاء من حي المرسلات يليه طريق الملك عبد العزيز ، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق المسجد الحرام يليه طريق المسجد الحرام، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبد الله يليه حي المرسلات، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق المسجد الحرام يليه حي الجامعة.
نبذه عن الحي	يقع حي العزيزية في شرق مدينة مكة المكرمة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية منها طريق الملك عبد الله وطريق المسجد الحرام.
سهولة الوصول	يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق المسجد الحرام الذي يقع عليه العقار محل 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 فندق بحي العزيزية ,مكة المكرمة.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
رقم الصك	٢٢٠١٠٨٠١٦٤٣٣	تاريخ الصك	١٤٤١/٠٢/١٨هـ
	٥٢٠١٢٠٠١٣٠٣٣		١٤٤١/٠٢/١٨هـ
رقم الرخصة	٧٠٨٧٩		١٤٢٥/٠٥/٠١هـ

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

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	١,٤٥٨م٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	– م٢	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	مساحة القطعة رقم ٣ / ١١ (٧٣٨ م٢) مساحة القطعة رقم ٣ / ١٢ (٧٢٠ م٢)		

صورة توضح حدود العقار

٣.٤ حدود وأطوال العقار

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

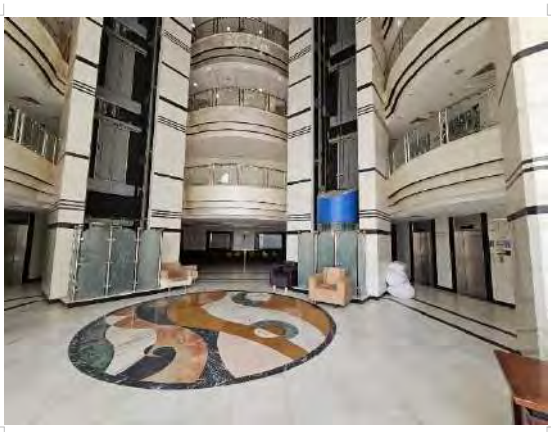
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة القبو	١,٢٤٨.٤٩ م٢
	مساحة المباني	١٢,٩١٢.٤٢ م٢ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	بدروم + دور أرضي + ميزانين + ٣ أدوار خدمات + ١٢ دور متكرر + ملحق علوي
	عمر المبنى	٩ سنوات
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	مركزي
	التشطيب	جيد جدا
	الخدمات المتوفرة	نظام إطفاء الحرائق – محلات تجارية
	مصاعد	يوجد
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	تجاري فندقي
	نسبة البناء	%٧٥
	معامل البناء	١٠.٢٥
	عدد الادوار	٢٠
ملاحظات		– العقار عبارة عن مبنى فندقي مكون من ٢٥٥ غرفة.

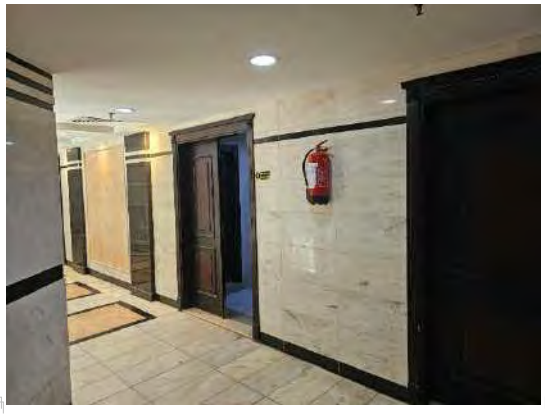
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات 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.

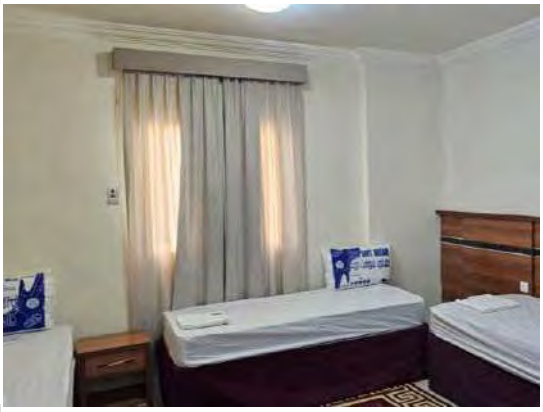
٣.٦ صور العقار

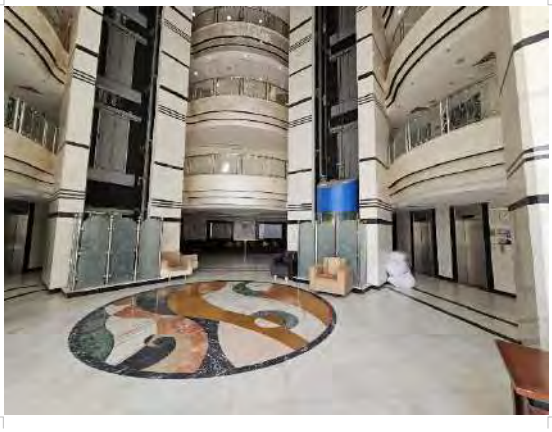




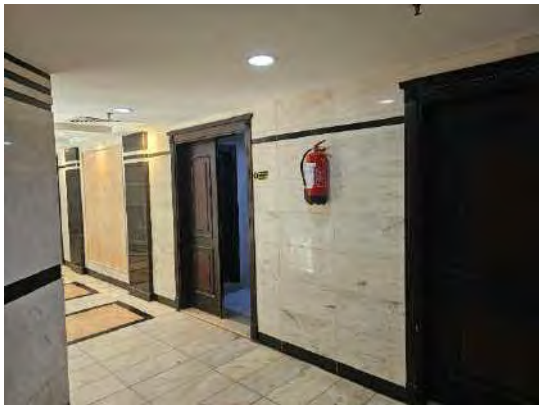
٣.٥

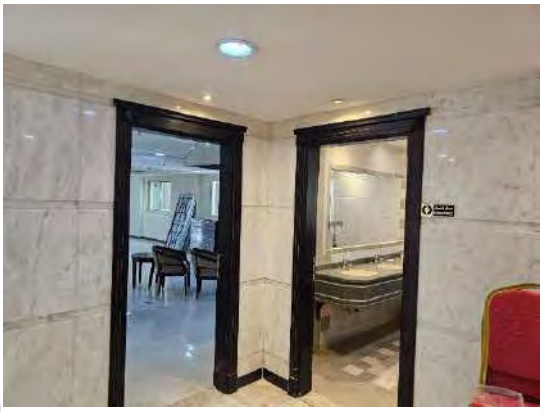
٣.٦ صور العقار

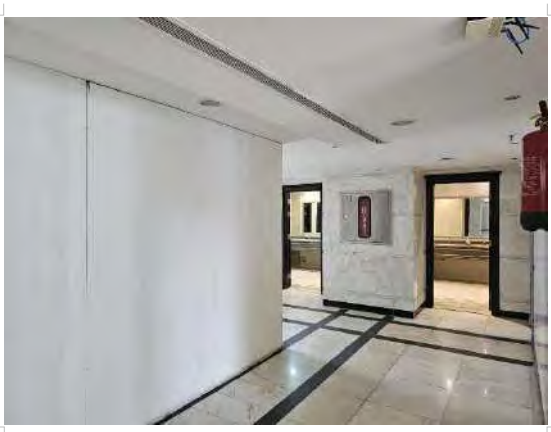


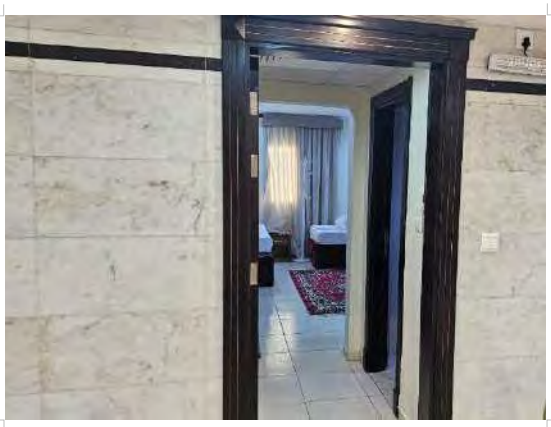


٣.٦ صور العقار









٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من مشعر منى. • يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق المسجد الحرام.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• توجد عدة مشاريع تنموية بمدينة مكة المكرمة منها : مشروع رؤى الحرم ومشروع مسار مكة والأعمال 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".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة/ م^2
عقار ١	تقييم سابق	٢٠٢٣	١١٥,٠٢٩,٧٣٠ ريال	٢٦٧٥.١١ م٢	٤٣,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٣	١٧,٩٦٢,٩٧٩ ريال	٤٧٩.٠٠ م٢	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

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ الصفقة	–	٢٠٢٣/٧/١٨م		٢٠٢٣/٢/٢٣م	
قيمة المتر للعقار	–	٤٣,٠٠٠ ر.س / م٢		٣٧,٥٠١ ر.س / م٢	
نوع المقارن	–	تقييم سابق	٠%	صفقة منفذة	٠%
ظروف السوق	–	منخفضة	٥٠٪	منخفضة	٥٠٪
استخدام الأرض	فندقي	فندقي	٠%	فندقي	٠%
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		١٠٧٥		٩٣٧.٥٢٥	
قيمة المتر بعد التسوية		٤٤,٠٧٥ ر.س / م٢		٣٨,٤٣٩ ر.س / م٢	
سهولة الوصول	سهل جدا	سهل جدا	٠%	سهل جدا	٠%
الموقع	جيد	ممتاز	١٠٪–	جيد جدا	٥٠٪–
حيوية منطقة العقار	حيوية نسبيا	حيوية	١٠٪–	حيوية	١٠٪–
عدد الواجهات	٢	٢	٠%	١	٥٠٪
عرض الشارع	٣٠ م	٣٠ م	٠%	٣٠ م	٠%
المساحة (م٢)	١,٤٥٨.٠٠	٢,٦٧٥.١١	٣٠٪	٤٧٩.٠٠	٦٠٪–
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٧,٤٩٣– ر.س / م٢	١٧٠٪–	٦,١٥٠– ر.س / م٢	١٦٠٪–
قيمة المتر بعد التسوية	–	٣٦,٥٨٢ ر.س / م٢		٣٢,٢٨٨ ر.س / م٢	
نسب الترجيح	–	٤٠%		٦٠%	
قيمة المتوسط الموزون	–	٣٤,٠١٠ ر.س			

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.

إجمالي مساحة الأرض (م٢)	١,٤٥٨
قيمة المتر المربع (ريال / م٢)	٣٤,٠١٠
إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)	٤٩,٥٨٦,٥٨٠

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	١,٤٥٨
المسطحات البنائية للبدروم	م²	١,٢٤٨.٤٩
المسطحات البنائية للمباني	م²	١٢,٩١٢.٤٢

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة البدروم	٢,٥٠٠	ريال/ م²	٣,١٢١,٢٢٥
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال/ م²	٣٦,١٥٤,٧٧٦
إجمالي التكاليف	–	–	٣٩,٢٧٦,٠٠١
الرسوم الفنية	٥ %	%	١,٩٦٣,٨٠٠.٠٥
أرباح المطور	١٥ %	%	٦,١٨٥,٩٧٠.١٦
إجمالي التكاليف			**٤٧,٤٢٥,٧٧١.٢١**

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

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

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

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

٤.٢.٢.١ بيانات العقود:

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

العقود التأجيرية						
العقود	عقد إيجار العقار بالكامل	عقد إيجار محل ١	عقد إيجار محل ٢	عقد إيجار محل ٣	عقد إيجار محل ٤	عقد إيجار محل ٥
اسم المستأجر	شركة مورو العالميه 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 فندقة.
- معارض تجارية

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

٤.٢.٢.٢.١ الإيجار السوقي (المعارض)

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

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة/ م^2
عقار ١	عقد	٢٠٢٤	٥٠,٠٠٠ ريال	٢٤م٢	٢,٠٨٣ ريال
عقار ٢	عقد	٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠ ريال	٢٤م٢	٢,٥٠٠ ريال
عقار ٣	عقد	٢٠٢٤	٦٠٠,٠٠٠ ريال	٢٩٦.٢٢م٢	٢,٠٢٧ ريال

صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٢.٢ الضبط النسبي - لمقارنة المعارض

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ الصفقة	–	٢٠٢٤/٥/٢٦م		٢٠٢٤/٥/٢٦م		٢٠٢٤/٥/٢٦م	
قيمة المتر للعقار	–	**٢,٠٨٣ ر س / م٢**		**٢,٥٠٠ ر س / م٢**		**٢,٠٢٧ ر س / م٢**	
نوع المقارن	–	**عقد**	٠%	**عقد**	٠%	**عقد**	٠%
ظروف السوق	–	متشابهة	٠%	متشابهة	٠%	متشابهة	٠%
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٠		٠		٠	
قيمة المتر بعد التسوية		٢,٠٨٣ ر س / م٢		٢,٥٠٠ ر س / م٢		٢,٠٢٧ ر س / م٢	
سهولة الوصول	سهل جدا	سهل جدا	٠%	سهل جدا	٠%	سهل جدا	٠%
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	٠%	جيد جدا	٠%	جيد جدا	٠%
حيوية منطقة العقار	حيوية نسبيا	حيوية نسبيا	٠%	حيوية نسبيا	٠%	حيوية نسبيا	٠%
مستوى التشطيب	جيد جدا	جيد جدا	٠%	ممتاز	-١٠%	جيد جدا	٠%
عرض الشارع	٣٠ م	٣٠ م	٠%	٣٠ م	٠%	٣٠ م	٠%
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٠٠ ر س / م٢	٠%	-٢٥٠ ر س / م٢	-١٠%	٠٠ ر س / م٢	٠%
قيمة المتر بعد التسوية	–	**٢,٠٨٣ ر س / م٢**		**٢,٢٥٠ ر س / م٢**		**٢,٠٢٧ ر س / م٢**	
نسب الترجيح	–	٤٥%		٢٥%		٣٠%	
قيمة المتوسط الموزون	–	**٢,١١٠ ر س**					

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

٤.٢.٢.٢.٣ الإيجار السوقي (الغرف الفندقية في موسم رمضان)

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	قيمة الغرفة /الليلة
عقار ١	فندق سدرا العزيزية ٢	٢٠٢٤	١٨٠ ريال
عقار ٢	فندق السعداوي 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

٤.٢.٢.٢.٤ الإيجار السوقي (الغرف الفندقية في موسم العمرة)

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	قيمة الغرفة /الليلة
عقار ١	فندق مونتانا العزيزية	٢٠٢٤	٩٩ ريال
عقار ٢	فندق عبد الملك العزيزية	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

٤.٢.٢.٢.٥ 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 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

٤.٢.٢.٢.٦ بيانات الدخل حسب السوق

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

- متوسط قيمة المتر التأجيري للمعارض يقدر بـ : ٢,١١٠ ريال / م٢.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ ٢,٥٠٠ ريال / حاج.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم العمرة تقدر بـ : ١٠٠ ريال / ليلة.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم رمضان تقدر بـ : ١٩٠ ريال / ليلة

تصنيف الوحدات	عدد الغرف
غرفة	٢٥٥
اجمالي عدد الوحدات	٢٥٥

افتراضات العوائد			ADR	98.11
مواسم الفنادق	%	عدد الأيام	غرفة	نسبة الإشغال
موسم العمرة	٥٨.٦٣%	٢١٤ يوم	١٠٠ ر.س.	١٥.٠٠%
نهاية الاسبوع	٢٢.١٩%	٨١ يوم	١١٠ ر.س.	١٥.٠٠%
موسم رمضان	٨.٢٢%	٣٠ يوم	١٩٠ ر.س.	٧٠.٠٠%
موسم الحج	١.٩٦%	٤٠ يوم	٠.٠٠ ر.س.	٠.٠٠%
المجموع	**١٠٠.٠٠%**	**٣٦٥ يوم**		**٢٠.٠٨%**

ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج

تصنيف الغرف	
غرفة	إجمالي الدخل
موسم العمرة	٨١٨,٥٥٠.٠٠ ر.س.
نهاية الاسبوع	٣٤٠,٨٠٧.٥٠ ر.س.
موسم رمضان	١,٠١٧,٤٥٠.٠٠ 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	٢,٥٠٠.٠٠ ر.س.	**٣,١٦٠,٠٠٠ ر.س.**

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٢.٦ بيانات الدخل حسب السوق

ملخص افتراضات العوائد		
	%	*"تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقا"*
إجمالي الوحدات		٢,١٧٦,٨٠٨ ر.س.
دخل الأطعمة والمشروبات	٥.٠٠%	١٠٨,٨٤٠ ر.س.
موسم الحج		٣,١٦٠,٠٠٠ ر.س.
اجمالي الدخل		٥,٤٤٥,٦٤٨ ر.س.
تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق – ٥٠٪ ٢		(١,٣٦١,٤١٢) ر.س.
صافي الدخل التشغيلي (NOI)		**٤,٠٨٤,٢٣٦ ر.س.**

بيانات دخل المعارض	المساحة	ريال /م٢	
إجمالي دخل محل ١	٢٢.٢ م^2	٢,١١٠ ر.س / م٢	٤٦,٨٤٢ ر.س.
الشواغر	٠.٠٠%		٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%		(٢,٣٤٢) ر.س.
صافي الدخل للمحل ١			٤٤,٥٠٠ ر.س.
إجمالي دخل محل ٢	٢٥ م^2	٢,١١٠ ر.س / م٢	٥٢,٧٥٠ ر.س.
الشواغر	٠.٠٠%		٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%		(٢,٦٣٨) ر.س.
صافي الدخل للمحل ٢			٥٠,١١٣ ر.س.
إجمالي دخل محل ٣	٢٤ م^2	٢,١١٠ ر.س / م٢	٥٠,٦٤٠ ر.س.
الشواغر	٠.٠٠%		٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%		(٢,٥٣٢) ر.س.
صافي الدخل للمحل ٣			٤٨,١٠٨ ر.س.
إجمالي دخل محل ٤	٣٨ م^2	٢,١١٠ ر.س / م٢	٨٠,١٨٠ ر.س.
الشواغر	٠.٠٠%		٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%		(٤,٠٠٩) ر.س.
صافي الدخل للمحل ٤			٧٦,١٧١ ر.س.
إجمالي دخل محل ٥	٢٥ م^2	٢,١١٠ ر.س / م٢	٥٢,٧٥٠ ر.س.
الشواغر	٠.٠٠%		٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%		(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 السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
إجمالي دخل الفندق (ريال)	–	٥,٤٤٥,٦٤٨ ريال		
الصيانة والتشغيل	–	٢٥ %		
صافي دخل الفندق (ريال)	٢,٦٤٥,٠٠٠ ريال	٤,٠٨٤,٢٣٦ ريال	١,٤٣٩,٢٣٦ ريال	٥٤.٤ %
إجمالي دخل للمحل ٢	–	٥٢,٧٥٠ ريال		
الشواغر	–	٠.٠٠ %		
الصيانة والتشغيل	–	٥ %		
صافي الدخل للمحل ٤ (ريال)	٥٧,٥٠٠ ريال	٤٤,٥٠٠ ريال	١٣,٠٠٠ ريال	٢٩.٢ %
النتيجة	تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار 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 التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	صافي الدخل	قيمة العقار	معدل العائد	السنة
صندوق حدوى بيت الحرمين	فندق إبراهيم الخليل	مكة المكرمة	فندقي	ر.س ٨,٩٩٧,٧٤٧	ر.س ١٤٠,٩٨٨,٠٠٠	%٦.٤	٢٠٢٣
صندوق حدوى بيت الحرمين	فندق ثروات الأندلسية	مكة المكرمة	فندقي	ر.س ١٧,٨١٤,٦٢١	ر.س ٣١٩,٨٢٥,٠٠٠	%٥.٧	٢٠٢٣
صندوق حدوى بيت الحرمين	فندق ثروات التقوى	مكة المكرمة	فندقي	ر.س ١٤,٥٧٠,٤٩٦	ر.س ١٩٤,٨٠٩,٠٠٠	%٧.٤	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٦ % بناء 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 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	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 اكتمال المسطحات البنائية المسموح بها بناء على نظام البناء المسموح به على طريق العزيزية.

٤.٤ رأي القيمة

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

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

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

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

الفصل الخامس

الملاحق

٥.١ صور من المستندات

٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة

٥.٣ معايير التقييم

٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

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

وزارة العدل

الرقم: ٩٢٠١٢٠٠١٣٠٢٣
التاريخ: ١٨ / ٢ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٣ / ١٢ من المخطط رقم ١ / ٢١ / ٢ / ج الواقع في حي حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة

وحدودها وأطوالها كالتالي

شمالاً: ممر عرضه ٥م بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: قطعة رقم ٣ / ١١ بطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٤) أربعة و عشرون متر

غرباً: قطعة رقم ٣ / ١٠ وممر عرضه ٥م بطول: (٢٤) أربعة و عشرون متر

ومساحتها: (٧٢٠) سبعمائة و عشرون متر 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 برقم [illegible] في ١ / 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 ضماناً لوفائه بـ: ١١٣٣٣٤٠٢٥ ريال يتم سدادها على دفعة واحده 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 اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٨ / ٢ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
فايز بن محيل بن بريك السفقي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
كاتب عدل بمكتب رقم (٢٠)

مطبعة مطابع الحكومة - ٣٢٨٣٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٢-٠٣-٠٦)

٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم: ٢٩٠١٠٨٠١١٤٣٣
التاريخ: ١٨ / ٢ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٣ / ١١ من المخطط رقم ١ / ٢١ / ٢ / ج الواقع في حي حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٣ / ١٢ بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: شارع العام بعرض ٦٠م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر

شرقاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٠) عشرون متر ثم ينحرف للجنوب الغربي ٧م

غرباً: قطعة رقم ٣ / ١٠ بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر

ومساحتها: (٧٣٨) سبعمائة و ثمانية و ثلاثون متر مربعا 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 برقم ٣٠٣٠٢١٠٠٢٢٠٠٢٢٠٠٢٢ في ١٠ / 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/ ١١٣,٣٣٤,٠٢٥ ريال (مائة وثلاثة عشر مليونا وثلاثمائة واربعة وثلاثون الفا وخمسة وعشرون ريالا) 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

احمد بن عبدالله بن عطيه الزهراني

هذا المستند وحدة متكاملة وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

صفحة ٤ من ٤

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١١٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-١)

٥.١

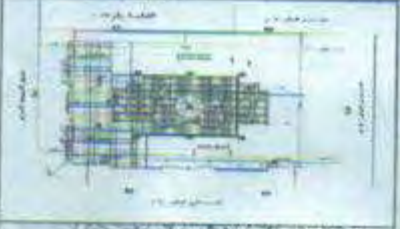
المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة

بلدية العزيزية الفرعية

رقم الطلب الالكتروني : 3519501582
رقم الرخصة : 70879
تاريخ الرخصة : 24/8/3/14
صلاحيتها : ثلاث سنوات

اضافة ادوار/مساحة

الإسم : شركة الراجحي للتطوير	رقم البطاقة الشخصية 1010158249	مصدرها الرياض	تاريخها : 06/11/1394
رقم القطعة : 03/11	رقم الصك : 3/491/16		تاريخه : 09/06/1427
رقم السجل العقاري : 2511	التاريخ: 1424/02/10	رقم المخطط التنظيمي : 558	تاريخه : 01/03/1423
البلدية: بلدية العزيزية الفرعية	الموقع : 7/21/1أي	الحي :	الجوال 966569434582



	الأبعاد واط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
شمال	29.99	ق 120	6	0
شرق	19.98+3.88	ق 12.00	8	1.8
جنوب	26.83	الشارع العام 60.00 متر	5.5	1.8
غرب	22.58	ق 3/10	2	0

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
البدروم	1	1248.40	مواقف سيارات	1
دور أرضي	6	689.4	إستقبال + تجاري	1
ميزانين	6	386.27	إستقبال + تجاري	1
دور مصلى	1	832.07	مصلى	1
دور مطعم	1	647.96	مطاعم	1
دور خدمات	1	825.5	خدمات	1
أدوار متكررة	21	9067.56	سكني	12
دور أخير	6	213.66	سكني	1
بيت درج + مصاعد	1	177.22	بيت درج + مصاعد	1
خزانات	1	862.58	خزانات	1
الإجمالي		15250.710		

العنوان :
إسم المخطط : الحلقة الشرقية (ب ر م)
إسم الشارع :
مقياس الرسم: 01
محيطالأسوار : واط | مساحة الأرض : 738 | نوع البناء :
كمية مخلفات المبنى المطلوب تسليمها للمرمى بالطن : 429

المكتب :	التصاميم العصرية للاستشارات الهندسية	رقم المكتب :	43	تاريخ الرخصة:	1425/05/01

الملاك :
شركة الراجحي للتطوير ، رقم البطاقة الشخصية : 1010158249
شركة الراجحي للتطوير المحدودة رقم البطاقة الشخصية : 1010158249

ملاحظات :

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لم توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً الكود السعودي

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

المهندس المختص	مدير ادارة الرخص \ رئيس البلدية
عبدالعزيز علي حمزه الصواف	صدقه سعيد صدقه فقيه

الرقم : 1435/4/11 - 10:02:24

٥.١

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

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

تصريح لموسم حج ١٤٤٣

رقم التصريح ١٤٠٥٥ / ز تاريخه ١٤٤٣-١١-١٦

يصرح للمالك: شركة : اسكان للتنمية والاستثمار الوكيل : نبيه عبدالرحمن سليمان الجبر
المستأجر : عبدالله نزار محمد ال شيبان السيد

رقم السجل المدني: ١٠٦٩٠٨٢٧٢٣ مصدرها: الطائف تاريخها: ١٤٢٤-٠٥-٢١

عنوانه: شارع: ع العام

المبنى الكائن في: حي العزيزية رقم الصك: ٧٢٠١١٥٠٠١٤٦٨ رقم رخصة البناء: ٧٠٨٧٩

بجوار: مقابل بن داوود الصالحية رقم اشتراك الكهرباء من: ٢٣٠٨١٨٠٠٠٦٢٦٥٥ إلى: ٢٣٠٨١٨٠٠٠٦٢٦٥٦

رقم واصل: ٧٩٢٨٢٤٢٤٧٧٤٠٦ اسم المسئول: عبدالله نزار محمد السيد جوال: ٠٥٥٥٦٠٣١١

عدد أدوار المبنى : أرضي + ١٦ مكونات المبنى : ١بدروم+١أرضي+١ميزانين+١خدمات+١مصلى+١مطعم+١١ متكرر +١مرتد

عدد الأدوار المصرح بها : ١٢ الأدوار الغير مصرح بها : ٥ عدد الأوفيسات ٢٥٥

إجمالي عدد الغرف : ٢٥٥ عدد المطابخ : ٠ عدد المطابخ المركزية : ٠

عدد الحجاج : رقميا : ١٢٦٤ كتابة : الف ومائتين واربعة وستون حاج فقط لاغير

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى: سلم طوارئ ٢ داخلي

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

يوجد مولد كهربائي | عدد المصاعد ٨ | المؤسسة القائمة بالصيانة البصمة السعودية / ٠٥٣٨٨١١٣٠٦

المؤسسة القائمة بوسائل السلامة هي دليل الوقاية / ٠٥٣٨٨١١٣٢٩

المصور الجوي لموقع المبنى

قام بالكشف على المبنى الإستشاري
مكتب الأبنية الحديثة للاستشارات الهندسية

رئيس قسم التصاريح
التوقيع :

رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

أمانة الوطن الرئيسي
لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

تنوية :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 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:	20338186331 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-11-08	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
معلق بشرط	لا				Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر		Lessor Data			
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010929452	CR No.	الرقم الموحد	7002005325	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-12-21	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر		Lessor Representative Data			
الاسم:	فاضل مخلوق				Name
الجنسيّة:	البحرين	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهويّة:	2535002006	ID No.
رقم الجوّال:	+966583070808	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	taql@sicocapital.com	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address

٤ بيانات المستأجر		Tenant Data			
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة مورو العالميه للشقق والفنادق	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	4031201477	CR No.	الرقم الموحد	7008546876	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2016-05-24	CR Date

٥ بيانات مُمثّل المستأجر		Tenant Representative Data			
الاسم:	محمد احمد منصر الحاشدي				Name
الجنسيّة:	اليمن	Nationality			

1

٥.١ صور من المستندات

نوع الهويّة:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهويّة:	2250303845	ID No.
رقم الجوّال:	+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		
4031201477	أخرى	-	2024-04-15		

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 السّجل التّجاري:	4030312596	CR No.	رقم الهاتف:		Landline No.
			رقم الفاكس:		Fax No.
الممثل النظامي للمنشأة:	سعد علي سعد الشهري				Broker Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1020009450	ID No.
رقم الجوّال:	+966563222555	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	contracts@sproperty.sa	Email

٧ بيانات صكوك التّملك — Title Deeds Data

رقم المستند:	520120013033	Title Deed No:	جهة الإصدار:	كتابة عدل الاولى	Issuer:
تاريخ الإصدار:	2019-10-17	Issue Date:	مكان الإصدار:	مكة المكرمة	Place of Issue:

٨ بيانات العقار — Property Data

العنوان الوطني:	طريق المسجد الحرام, 24247 ,7406 ,2928				National Address
نوع بناء العقار:	برج	Property Type	نوع استخدام العقار:	سكني - تجاري	Property Usage
عدد الطوابق:	18	Number of Floors	عدد الوحدات:	378	Number of Units
عدد المصاعد:	-	Number of Elevators	عدد المواقف:	-	Number of Parking Lots

٩ بيانات الوحدات الإيجاريّة — Rental Units Data

نوع الوحدة:	برج				Unit Type
رقم الطابق:	0	Floor No.	رقم الوحدة:	وحدات سكنية 1	Unit No.
مساحة الوحدة:	1.0	Unit Area	طول واجهة الوحدة		Unit length
إتجاه واجهة الوحدة	-				Unit direction
وجود الميزانين	لا	Mezzanine	عدد المواقف الخاصة بالمحل	-	Number of parking lots
مساحة اللوحة	0.0	Sign area	موقع اللوحة	-	Sign location

٥.١ صور من المستندات

مبلغ العربون المُتفق 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:	2	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	2645000.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	0.00	VAT on rental value:
الرّقم المسلسل .No	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
القيمة السّنوية للإيجار:	2645000.00	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:		5290000.00			Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة)

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

١٣ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule

الرّقم المتسلسل .No	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	2645000.00	0.00	0.00	2645000.00	2024-01-01	2024-01-11	1445-06-19	1445-06-29
2	2645000.00	0.00	0.00	2645000.00	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 الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد Contract Terms

المادة الاولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

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

المادة الثانية: محل العقد

التفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(٩) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية. وقبوله للتعاقد 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
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:	20712228222 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-05-22	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2024-12-31	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا				Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر	Lessor Data				
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة مشاعر ربت العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010929452	CR No.	الرقم الموحد	7002005325	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-12-21	CR Date

٣ بيانات ممثّل المؤجر	Lessor Representative Data				
الاسم:	فاضل مخلوق				Name
الجنسيّة:	البحرين	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهويّة:	2535002006	ID No.
رقم الجوّال:	+966583070808	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	taqi@sicocapital.com	Email
العنوان الوطني:					National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
1010929452	أخرى	-	2023-11-16		

٤ بيانات المستأجر	Tenant Data				
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	مؤسسة تركيز النظر للتجارة	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	4031085409	CR No.	الرقم الموحد	7003845273	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2014-05-21	CR Date

1

٥.١ صور من المستندات

٥ بيانات ممثّل المستأجر		Tenant Representative Data			
الاسم:	بندر صالح راشد بن سعران			Name	
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1010523916	ID No.
رقم الجوّال:	+966552228808	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	null@null.com	Email
العنوان الوطني:					National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
4031085409	أخرى	-	2023-11-18		

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 النظامي للمنشأة:	احمد محمد سليمان الرشودي			Broker Name	
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1010504114	ID No.
رقم الجوّال:	+966531613996	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	awa.88@hotmail.com	Email

٧ بيانات صكوك التّملك		Title Deeds Data			
رقم المستند:	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 المواقف:	1	Number of Parking Lots

٩ بيانات الوحدات الإيجارية		Rental Units Data			
نوع الوحدة:	محل				Unit Type
رقم الطابق:	الأرضي	Floor No.:	رقم الوحدة:	4	Unit No.
مساحة الوحدة:	22.2	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:	-			ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):
مبلغ العربون المتّفق 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	نصف سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	4	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	28750.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	0.00	VAT on rental value:
الرّقم المسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
القيمة السّنوية للإيجار:	57500.00	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:	115000.00				Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة)

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

١٣ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule

الرّقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الصيانة واللياقة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-01-01	2023-01-11	1444-06-08	1444-06-18
2	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-07-01	2023-07-11	1444-12-13	1444-12-23
3	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-01-01	2024-01-11	1445-06-19	1445-06-29
4	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-07-01	2024-07-11	1445-12-25	1446-01-05

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

١٤ التزامات الطرفين Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

لحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

٥.١ صور من المستندات

Unified العقد
Commercial التجاري
Contract الموحد

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:	20896568447 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-05-22	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2024-12-31	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا				Contract is conditional

٢ بيانات المؤجر — Lessor Data

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

٣ بيانات ممثل المؤجر — Lessor Representative Data

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

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنشأة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	صالون لمسات خليل للخلاقة الرجالية	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	4031270758	CR No.	الرقم الموحد	7030823400	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2022-09-13	CR Date

1

٥.١ صور من المستندات

٥ بيانات مُمثّل المستأجر		Tenant Representative Data			
الاسم:	نوف علي محمد الاحمري			Name	
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1087876494	ID No.
رقم الجوّال:	+966500887395	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	-	Email
العنوان الوطني:					National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
4031270758	أخرى	-	2023-11-17		

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 النظامي للمنشأة:	احمد محمد سليمان الرشودي			Broker Name	
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1010504114	ID No.
رقم الجوّال:	+966531613996	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	awa.88@hotmail.com	Email

٧ بيانات صكوك التملك		Title Deeds Data			
رقم المستند:	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 المواقف:	1	Number of Parking Lots

٩ بيانات الوحدات الإيجارية		Rental Units Data			
نوع الوحدة:	محل			Unit Type	
رقم الطابق:	الأرضي	Floor No.	رقم الوحدة:	3	Unit No.
مساحة الوحدة:	25.0	Unit Area	طول واجهة الوحدة		Unit length
إتجاه 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 العربون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السّنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السّنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount:	-	الأجرة السّنوية 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 الايجار
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	28750.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرّقم المسلسل .No
			Annual Rent:	57500.00	القيمة السّنوية للإيجار:
Total Contract value		115000.00			اجمالي قيمة العقد:

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

Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا 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 الصائر الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-01-01	2023-01-11	1444-06-08	1444-06-18
2	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-07-01	2023-07-11	1444-12-13	1444-12-23
3	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-01-01	2024-01-11	1445-06-19	1445-06-29
4	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-07-01	2024-07-11	1445-12-25	1446-01-05

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

١٤ التزامات الطرفين — Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد — Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على (التزامات الأطراف)

٥.١ صور من المستندات

العقد Unified
التجاري Commercial
الموحد 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

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

Lessor Data					٢ بيانات المؤجر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد:	CR No.	1010929452	رقم السجل التجاري:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:

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

Tenant Data					٤ بيانات المستأجر
Company name/Founder	خياط محمد بن متعب بن محمد الشملان للخياطة الرجالية	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7014860196	الرقم الموحد:	CR No.	4030057094	رقم السجل التجاري:
CR Date	1987-06-18	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:

1

٥.١ صور من المستندات

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

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 السّجل التّجاري:	4031082335	CR No.	رقم الهاتف: Landline No.
			رقم الفاكس: Fax No.
المُمثل النظامي للمنشأة:	احمد محمد سليمان الرشودي		Broker Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهويّة:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهويّة: 1010504114	ID No.
رقم الجوّال:	+966531613996	Mobile No.	البريد الإلكتروني: awa.88@hotmail.com	Email

٧ بيانات صكوك التّملك		Title Deeds Data	
رقم المستند:	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 المواقف: 1	Number of Parking Lots

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

٥.١

Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-			مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار:
Retainer Fee (Included in total contract amount):		-			مبلغ العربون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السّنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السّنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount:	-	الأجرة السّنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	0.0	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	1	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	سنوي	دورة سداد الايجار
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	57500.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرّقم المتسلسل No.
			Annual Rent:	57500.00	القيمة السّنوية للإيجار:
Total Contract value		57500.00			اجمالي قيمة العقد:

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

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

١٣ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule

الرقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	ضمة الخدمات الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	57500.00	0.00	0.00	57500.00	2023-01-01	1444-06-08	2023-01-11	1444-06-18

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 (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 (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(9) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

٥.١ صور من المستندات

عقد إيجار الموحد Ejar Unified Contract

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

إيجار EJAR

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

٢ بيانات المؤجر | Lessor Data

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

٣ بيانات ممثّل المؤجر | Lessor Representative Data

الاسم:	فاضل مخلوق				Name
الجنسيّة:	البحرين	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهويّة:	2535002006	ID No.
رقم الجوّال:	+966583070808	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	taqi@sicocapital.com	Email

رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date
1010929452	أخرى	-	2023-11-16

٤ بيانات المستأجر | Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	مفاسل منيره فواز بن سعد السبيعي لغسيل الملابس	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	4031264556	CR No.	الرقم الموحد	7028697105	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2022-04-18	CR Date

٥ بيانات ممثّل المستأجر | Tenant Representative Data

الاسم:	منيره فواز بن سعد السبيعي	Name

1

٥.١ صور من المستندات

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

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 السّجل التّجاري:	4031082335	CR No.	رقم الهاتف:		Landline No.
			رقم الفاكس:		Fax No.
الممثل النظامي للمنشأة:	احمد محمد سليمان الرشودي				Broker Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1010504114	ID No.
رقم الجوّال:	+966531613996	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	awa.88@hotmail.com	Email

٧ بيانات صكوك التّملك | Title Deeds Data

رقم المستند:	520121001371	Title Deed No:	جهة الإصدار:	-	Issuer:
تاريخ الإصدار:	2013-09-12	Issue Date:	مكان الاصدار:	-	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 المواقف:	1	Number of Parking Lots

٩ بيانات الوحدات الإيجاريّة | 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
مؤثّثة:	-	Furnished	خزائن مطبخ مركّبة:	-	Kitchen Cabinets Installed
عدد وحدات التكييف:	0	Number of AC units	نوع التكييف:	-	AC types
رقم عدّاد الكهرباء:	-	Electricity meter number	القراءة الحاليّة	-	Current meter reading
رقم عدّاد الغاز	-	Gas meter number	القراءة الحاليّة	-	Current meter reading

٥.١ صور من المستندات

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

١٠ التّأجير من الباطن Sublease

لا يحقُّ للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية للغير والمحدّدة بالبند رقم (٩) من هذا العقد.

١١ البيانات المالية Financial Data

Brokerage Fee (Not included in total contract amount):	-				أجرة السّعي (لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Security Deposit (Not included in total contract amount):	-				مبلغ الضّمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السّنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السّنوية للكهرباء:
Parking Annual Amount:	-	الأجرة السّنوية للمواقف:	Water Annual Amount:	-	الأجرة السّنوية للمياه:
Parking Lots Rented:		عدد المواقف المستأجرة:	Annual Rent:	57500.00	القيمة السّنوية للإيجار:
Rent payment cycle	نصف سنوي	دورة سداد الايجار	Regular Rent Payment:	28750.00	دفعة الإيجار الدّورية:
Number of Rent Payments:	4	عدد دفعات الإيجار:	Last Rent Payment:	28750.00	دفعة الإيجار الأخيرة:
Total Contract value		115000.00			اجمالي قيمة العقد:
Available payment methods		يمكن للمستأجر دفع الإيجار من خلال منشأة 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 الغرامة (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Retainer Fee (Included in total contract amount):	-				مبلغ العربون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):

١٢ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule

الرقم المتسلسل No.	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ التحرير (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)	إجمالي القيمة Total value
1	2023-01-01	2023-01-11	1444-06-08	1444-06-18	28750.00
2	2023-07-01	2023-07-11	1444-12-13	1444-12-23	28750.00
3	2024-01-01	2024-01-11	1445-06-19	1445-06-29	28750.00
4	2024-07-01	2024-07-11	1445-12-25	1446-01-05	28750.00

١٣ التزامات الأطراف Parties' Obligations

المادة الأولى: البيانات السّابقة على التزامات الأطراف

تعدّ البيانات السّابقة على التزامات الأطراف والمحدّدة في البنود من (١ - ١٢) جزءًا لا يتجزأ من هذا العقد ومفسّرة ومكمّلة له.

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:	20185291372 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-05-20	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-09-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2024-08-31	Tenancy End Date
معلق 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:	فاضل مخلوق				Name
الجنسية:	البحرين	Nationality			
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهوية:	2535002006	ID No.
رقم الجوال:	+966583070808	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	taql@sicocapital.com	Email
العنوان الوطني:					National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
1010929452	أخرى	-	2023-11-16		

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

1

٥.١ صور من المستندات

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

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 السّجل التّجاري:	4031082335	CR No.	رقم الهاتف:		Landline No.
			رقم الفاكس:		Fax No.
المُمثل النظامي للمنشأة:	احمد محمد سليمان الرشودي				Broker Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1010504114	ID No.
رقم الجوّال:	+966531613996	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	awa.88@hotmail.com	Email

٧ بيانات صكوك التّملك		Title Deeds Data	
رقم المستند:	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 24247 ,7406 ,2928				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 المواقف:	1	Number of Parking Lots

٩ بيانات الوحدات الإيجارية		Rental Units Data			
نوع الوحدة:	محل				Unit Type
رقم الطابق:	الأرضي	Floor No.	رقم الوحدة:	2	Unit No.
مساحة الوحدة:	25.0	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):	-	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):		
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	حسب اختيار العميل لدفعة السداد	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	2	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	28750.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الايجارية:	0.00	VAT on rental value:
الرّقم المسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
القيمة السّنوية للإيجار:	57500.00	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:	57500.00				Total Contract value

يشمل: القيمة الايجارية، وسلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء، والمياه والصرف الصحي إذا خدمت كمبالغ ثابتة) .

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

١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-09-01	2023-09-11	1445-02-16	1445-02-26
2	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-03-03	2024-03-13	1445-08-22	1445-09-03

قيمة إيجارية 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 (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 (1-14) 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	١سنه	٢سنه	٣سنه	٤سنه	٥سنه	٦سنه	٧سنه	٨سنه	٩سنه	١٠سنه
العنصر											
[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]
المعارض											
[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]	[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	٧٢,٦١٤,١٨٨.٣٢
إجمالي قيمة العقار	٧٢,٦١٤,٠٠٠.٠٠

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