

تقرير تقييم مبنى فندقي

بمدينة مكة المكرمة - حي العزيزية

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٨	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٩	أساليب التقييم	٤.١
٢١	التقييم	٤.٢
٣٥	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٤.٣
٣٥	القيمة النهائية للعقار	٤.٤
٣٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٥
٣٦	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٣٧	صور من المستندات	٥.١
٥٩	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٦٠	معايير التقييم	٥.٣
٦٢	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤
٦٣	الفصل السادس: نظرة على القطاع الفندقى بمدينة مكة المكرمة	٦
٦٤	نظرة على القطاع العقاري	٦.١
٦٦	القطاع الفندقى	٦.٢

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الآخرون	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى فندق (Eskan 6)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/RWWc9GS9R8s9M9Gh8		
	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٥/٠٦/١٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار		هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
الرقم المرجعي	٢٤١٦٠٨٣٥٠٩	نوع التقرير	سري تفصيلي	
تاريخ التقرير	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية	
التقرير	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 كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني، والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-	
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	-	
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صك الملكية - رخصة البناء - تصريح الحج - 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 ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو لا يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	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، ويتم 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 ٢٠٨١,٤٥٨.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٧٣,٩٥٠,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط ثلاثة وسبعون مليوناً وتسعمائة 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	عزاه سنان		١٢١٠٠٢٧٨٠	ممثل
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محمد محروس الحامدي		١٢٢٠٠٢١٣٠	ممثل
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابصر		١٢٢٠٠١٩٥٤	زميل
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	زميل

بيانات الشركة

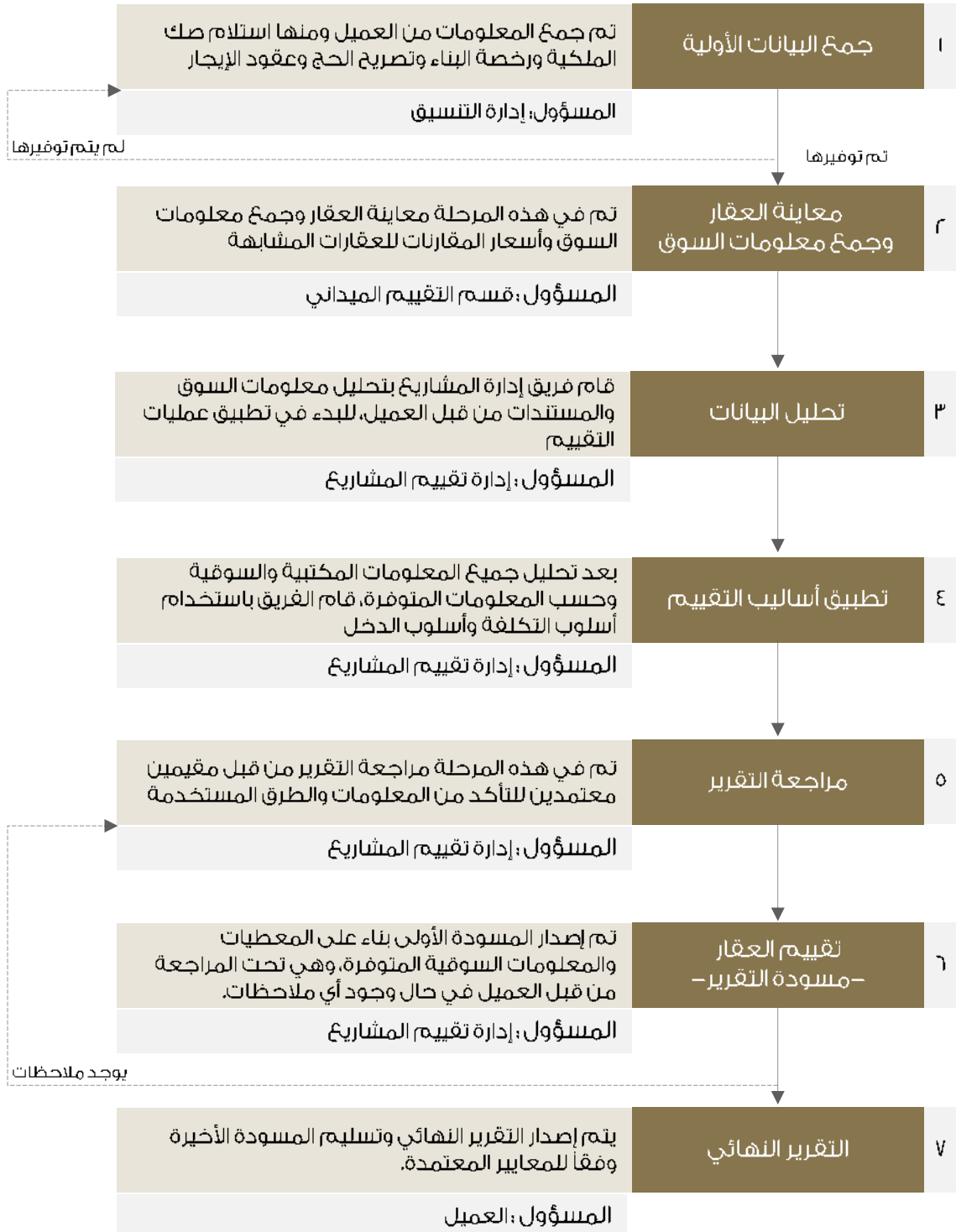
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩ / ٠٣ / ٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨ / ١١ / ١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٠) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ صور العقار

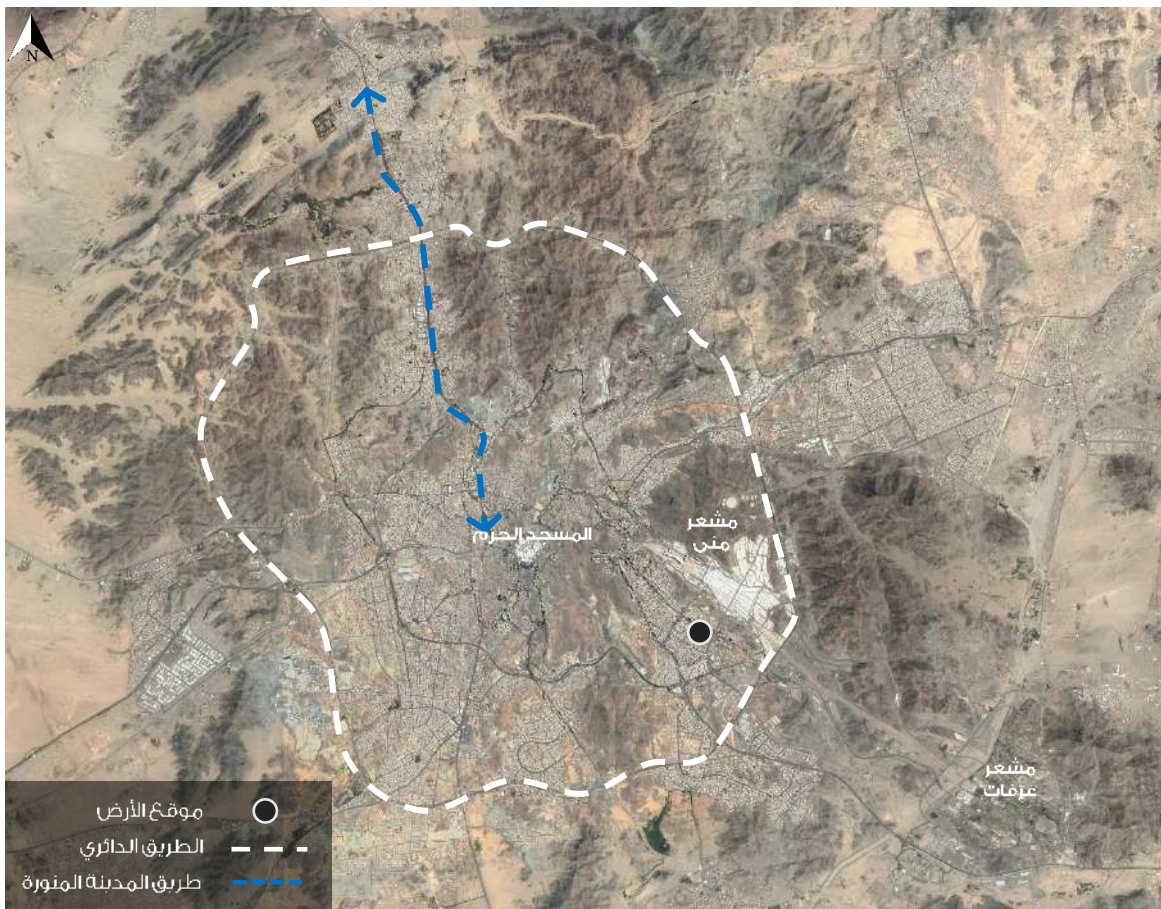
٣.٦ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة – مكة المكرمة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٤٠٠ كيلومتر في الاتجاه الجنوبي الغربي، وعن مدينة الطائف ٧٥ كيلومترا في الاتجاه الشرقي، وعلى بعد ٧٢ كيلومترا من مدينة جدة وساحل البحر الأحمر. وهي مدينة مقدسة لدى المسلمين، بها المسجد الحرام، والكعبة التي تعد قبلة المسلمين في صلاتهم. تقع غرب المملكة العربية السعودية، وتبلغ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي ٨٥٠ كم².

نبذة عن مدينة مكة



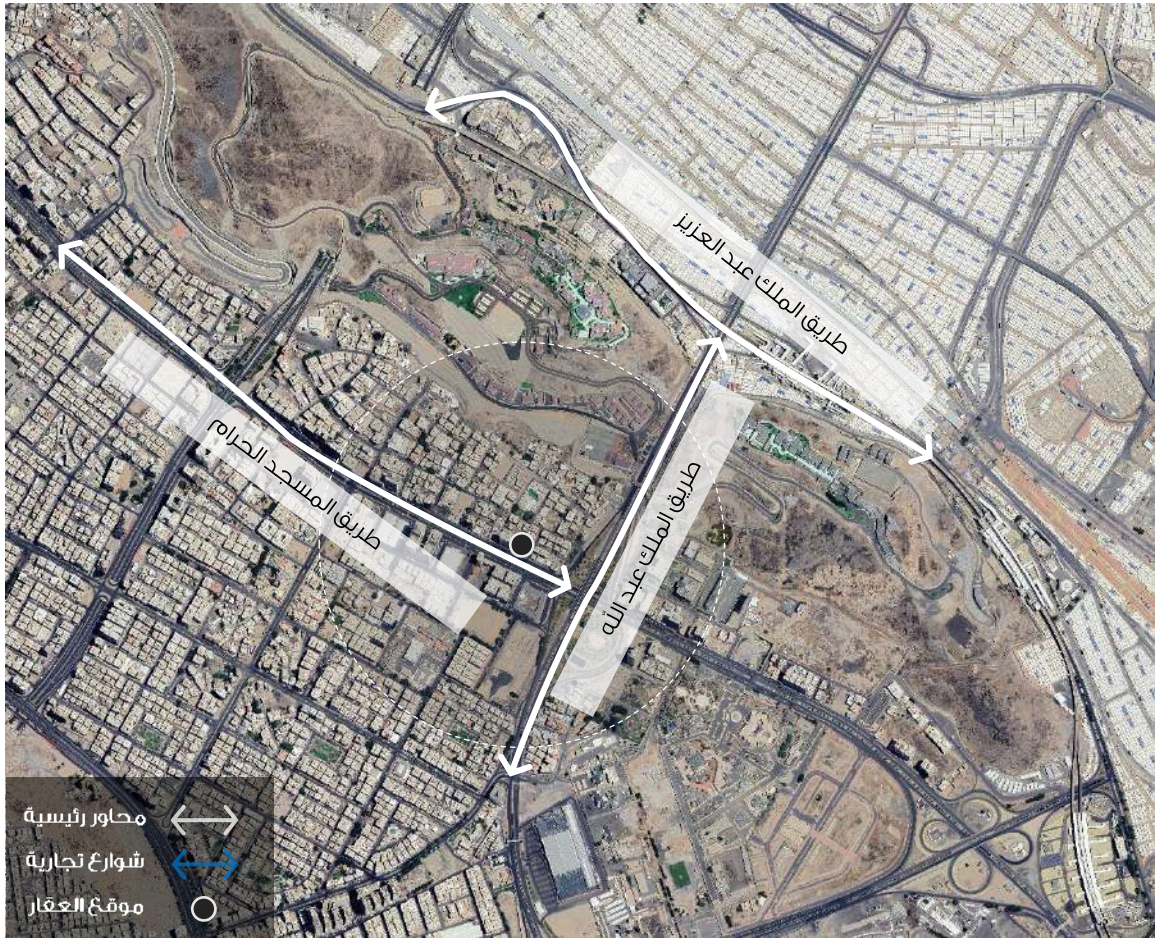
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

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



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن فندق بحي العزيزية، مكة المكرمة.

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

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

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥١,٤٥٨ م ^٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ - م ^٢	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	مساحة القطعة رقم ١١ / ٣ (٢٣٨ م ^٢) مساحة القطعة رقم ١٢ / ٣ (٧٢٠ م ^٢)		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٥	داخلي	ممر	٣٠	شمالي
١	٦٠	رئيسي	طريق المسجد الحرام	٢٥	جنوبي
٢	١٢	داخلي	شارع	٥١	شرقي
٤	٥	داخلي	جار + ممر	٤٩	غربي

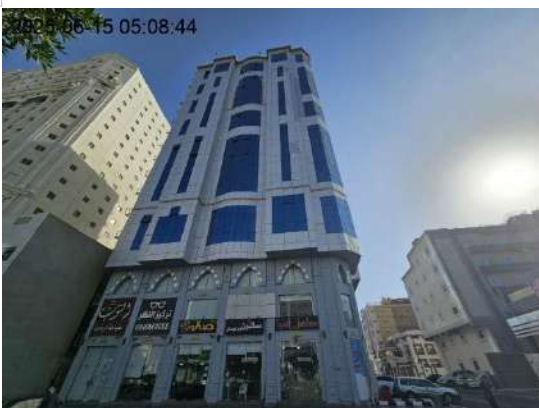
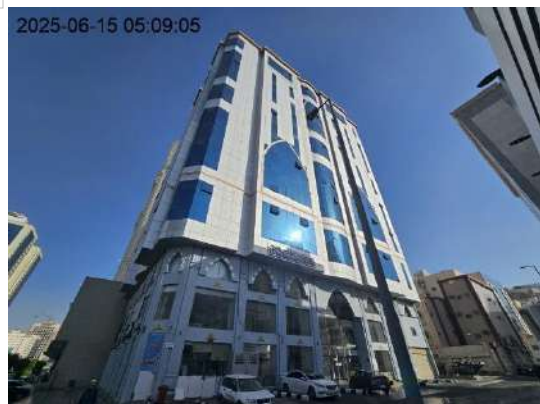
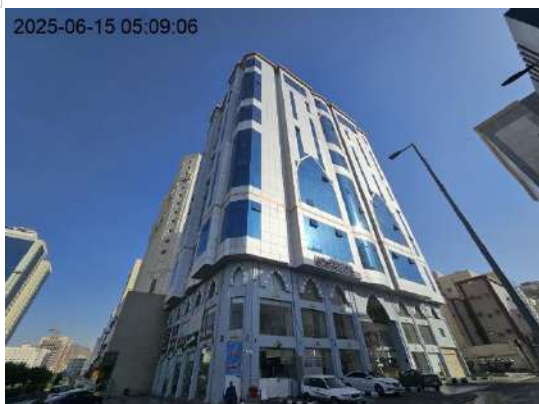
بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة القبو	٢م ١,٢٤٨.٤٩
مساحة المباني	٢م ١٢,٩١٢.٤٢ (حسب رخصة البناء)
عدد الأدوار	بحرورم + دور أرضي + ميزانين + ٣ أدوار خدمات + ١٢ دور مكرر + ملحق علوي
عمر المبنى	١٠ سنوات
عدد المباني	١
نوع التكييف	مركزي
التشطيب	جيد جدا
الخدمات المتوفرة	نظام إطفاء الحرائق - محلات تجارية
مصاعد	يوجد
الاستخدام	تجاري فندقية
نسبة البناء	٧٥%
معامل البناء	١.٢٥
عدد الادوار	٢٠
ملاحظات	- العقار عبارة عن مبنى فندقية مكون من ٢٥٥ غرفة.

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

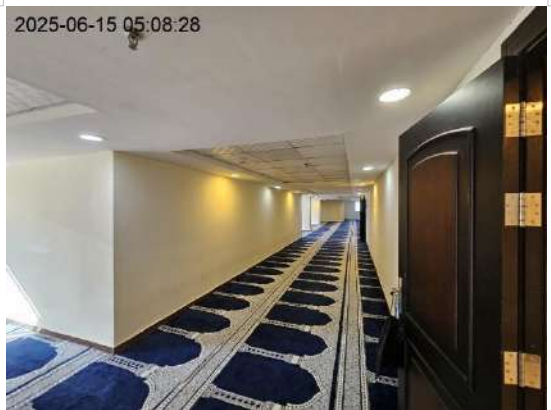
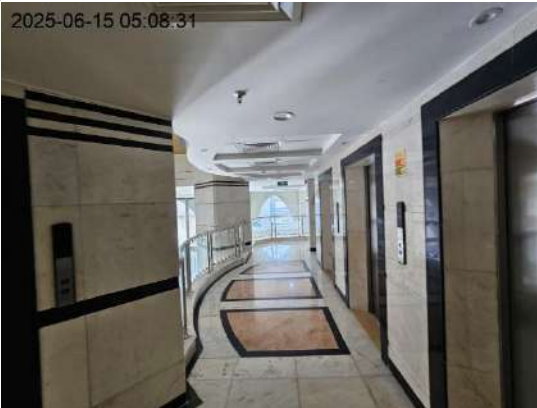
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/٢٦م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/١٥م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ربيت بموقع تداول السعودية.

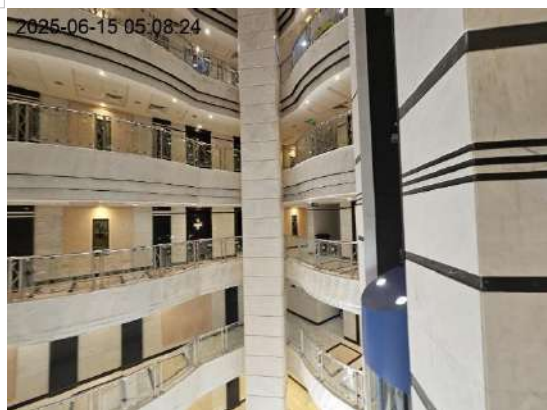
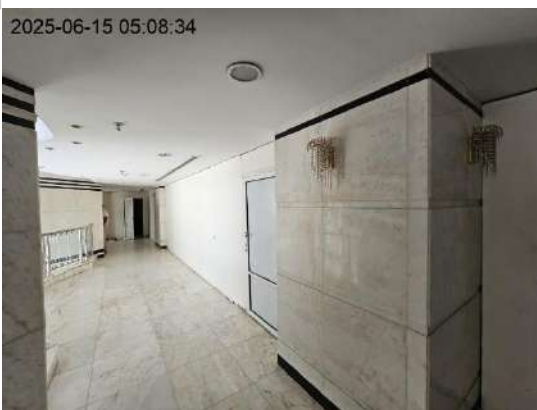
٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

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

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية، ٢٠٢٥، وتعرف كالتالي: "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 ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	تقييم سابق	٢٠٢٣	١١٥,٠٢٩,٧٣٠ ريال	٢٣٥,٦٧٥.١١	٤٣,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٣	١٧,٩٦٢,٩٧٩ ريال	٢٣٥,٤٧٩.٠٠	٣٧,٥٠١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي - لمقارنة الأراضي

المقارن الأول		المقارن الثاني		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٣/٧/١٨ م		٢٠٢٣/٢/٢٣ م		—	تاريخ الصفقة
٤٣,٠٠٠ ر.س / م		٣٧,٥٠١ ر.س / م		—	قيمة المتر للعقار
تقييم سابق	%٠.٠	صفقة منفذة	%٠.٠	—	نوع المقارن
منخفضة	%٤.٥٠	منخفضة	%٤.٥٠	—	ظروف السوق
فندقي	%٠.٠	فندقي	%٠.٠	—	استخدام الأرض
١٩٣٥		١٦٨٧.٥٤٥			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٤٤,٩٣٥ ر.س / م		٣٩,١٨٩ ر.س / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	سهولة الوصول
ممتاز	%٠.٠—	جيد جدا	%٥.٠—	جيد	الموقع
حيوية نسبية	%٠.٠—	حيوية	%٠.٠—	حيوية نسبية	حيوية منطقة العقار
٢	%٠.٠	١	%٥.٠	٢	عدد الواجهات
٣٠ م	%٠.٠	٣٠ م	%٠.٠	٣٠ م	عرض الشارع
٢,٦٧٥.١١	%٣.٠	٤٧٩.٠٠	%٦.٠—	١,٤٥٨.٠٠	المساحة (م ^٢)
— ٦,٦٣٩ ر.س / م	%٧.٠—	— ٦,٢٧٠ ر.س / م	%٦.٠—	—	قيمة التسوية / نسبة الضبط
—		—		—	قيمة المتر بعد التسوية
—	%٤.٠	—	%٦.٠	—	نسب الترخيص
—		—		—	قيمة المتوسط الموزون
				٣٤,٦٧٠ 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.

١,٤٥٨	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٣٤,٦٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٥٠,٥٤٨,٨٦٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	١,٤٥٨
المسطحات البنائية للبدروم	٢٣٥	١,٢٤٨.٤٩
المسطحات البنائية للمباني	٢٣٥	١٢,٩١٢.٤٢

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

العمر الحالي	١٠ سنوات
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٣٠ سنة
العمر الفعال	١٠ سنوات
الإهلاك الفعلي	٢٥,٠٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٣٥,٥٦٩,٣٢٨.٤١

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٥٠,٥٤٨,٨٦٠
قيمة المباني	٣٥,٥٦٩,٣٢٨.٤١
الإجمالي	٨٦,١١٨,١٨٨.٤١

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، تخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- التوقعات المالية المستقبلية للعقار: بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
 - الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري: حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
 - تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار: بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
 - المؤثرات السوقية والاقتصادية: التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.
- وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٤.٢.٢.١ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٢٥٥ غرفة فندقية.
 - معارض تجارية
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
 - مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
 - ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
 - اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة، وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١ بيانات العقود:

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

العقود التأجيرية						
العقود	عقد إيجار العقار بالكامل	عقد إيجار محل ١	عقد إيجار محل ٢	عقد إيجار محل ٣	عقد إيجار محل ٤	عقد إيجار محل ٥
اسم المستأجر	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق	مغاسل منيره فواز السبيعي	مؤسسة زود الجمال	صالون لمسات خليل	مؤسسة تركيز النظر للتجارة	مؤسسة خيط الثوب للخياطة الرجالية
مدة العقد	٢ سنة	سنة واحدة	سنة ٤ و شهور	سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واحدة
بداية العقد	عام ٢٠٢٤	عام ٢٠٢٥	عام ٢٠٢٥	عام ٢٠٢٥	عام ٢٠٢٥	عام ٢٠٢٥
عدد السنوات المتبقية بالعقد	سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واحدة
القيمة الإيجارية السنتوية (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 المخصومة

٤.٢.٢.١ الإيجار السوقي (المعارض)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرًا 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	٢٣٢٤	٢,٠٨٣ ريال
عقار ٢	عقد	٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢٤	٢,٥٠٠ ريال
عقار ٣	عقد	٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢٩٦.٢٢	٢,٠٢٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١٣ الضبط النسبي - لمقارنة المعارض

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ الصفقة	—	٢٠٢٤/١٢/٩	٢٠٢٤/١٢/٩	٢٠٢٤/١٢/٩	٢٠٢٤/١٢/٩	٢٠٢٤/١٢/٩	٢٠٢٤/١٢/٩
قيمة المتر للعقار	—	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس
نوع المعارض	—	عقد	%٠.٠	عقد	%٠.٠	عقد	%٠.٠
ظروف السوق	—	مشاهدة	%٠.٠	مشاهدة	%٠.٠	مشاهدة	%٠.٠
قيمة التنسوبة للمتر بعد ضبط الظروف		٠		٠		٠	
قيمة المتر بعد التنسوبة		٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس
سهولة الوصول	سهل جدا	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	%٠.٠	جيد جدا	%٠.٠	جيد جدا	%٠.٠
حيوية منطقة العقار	حيوية نسبيا	حيوية نسبيا	%٠.٠	حيوية نسبيا	%٠.٠	حيوية نسبيا	%٠.٠
مستوى الشطب	جيد جدا	جيد جدا	%٠.٠	ممتاز	%٠.٠	جيد جدا	%٠.٠
عرض الشارع	٣٠ م	٣٠ م	%٠.٠	٣٠ م	%٠.٠	٣٠ م	%٠.٠
قيمة التنسوبة / نسبة الضبط	—	٢٠٨٣ رس / رس	%٠.٠	٢٠٨٣ رس / رس	%٠.٠	٢٠٨٣ رس / رس	%٠.٠
قيمة المتر بعد التنسوبة	—	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس	٢٠٨٣ رس / رس
نسب التوزيع	—	%٤٥	%٤٥	%٤٥	%٤٥	%٤٥	%٤٥
قيمة المتوسط الموزون	—	٢٠٨٣ رس	٢٠٨٣ رس	٢٠٨٣ رس	٢٠٨٣ رس	٢٠٨٣ رس	٢٠٨٣ رس

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 المخصومة

٤.٢.٢.١.٤ الإيجار السوقى (الغرف الفندقية في موسم رمضان)

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

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



صورة توضح نطاق البحث

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

٤.٢.٢.١.٥ الإيجار السوقي (الغرف الفندقية في موسم العمرة)

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

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



صورة توضح نطاق البحث

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

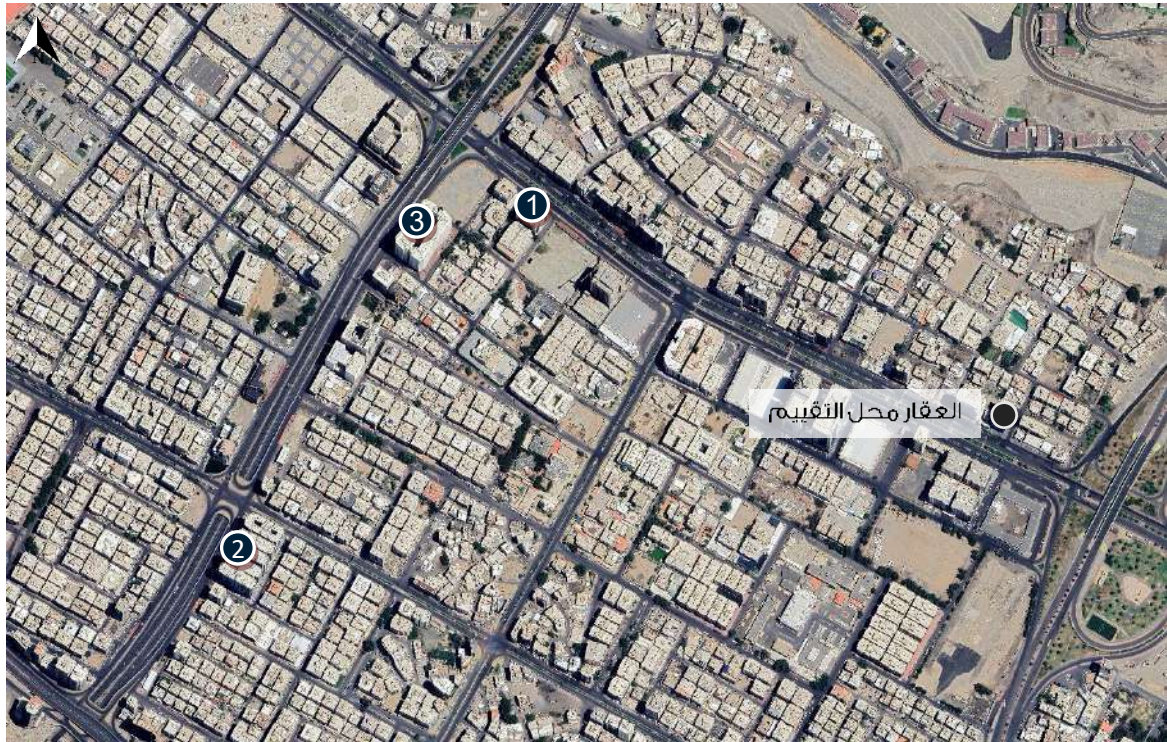
٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١.٦ الإيجار السوقي (سعر الحاج)

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

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



صورة توضح نطاق البحث

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١٧ بيانات الدخل حسب السوق

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

- متوسط قيمة المتر التأجير للمعارض يقدر بـ : ٢,١٠ ريال / ٢٢٠.
- 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			
مواسم الفنادق	ADR %	عدد الأيام	نسبة الإشغال
موسم العمرة	٥٨.٦٣%	٢١٤ يوم	١٥.٠٠%
نهاية الاسبوع	٢٢.١٩%	٨١ يوم	١٥.٠٠%
موسم رمضان	٨.٢٢%	٣٠ يوم	٧.٠٠%
موسم الحج	١.٩٦%	٤٠ يوم	٠.٠٠%
المجموع	١٠.٠٠%	٣٦٥ يوم	٢٠.٠٨%
ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج			
تصنيف الغرف		إجمالي الدخل	
غرفة		٨١٨,٥٥٠.٠٠ ر.س.	
موسم العمرة		٣٤٠,٨٠٧.٥٠ ر.س.	
نهاية الاسبوع		١٧,٤٥٠.٠٠ ر.س.	
موسم رمضان		٢,١٧٦,٨٠٨ ر.س.	
مجموع عوائد الغرف العادية			
موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/ حاج
موسم الحج	١٢٦٤	٤٠	٣,١٦٠,٠٠٠ ر.س.
إجمالي الدخل			

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

٤.٢.٢.٢ 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	
			القيمة	%
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	٥٤.٤٢ %
صافي الدخل للمحلات التجارية	٢٨٧,٥٠٠ ريال	٢٦٩,٠٠٣.٩٠ ريال	١٨,٤٩٦.١٠ ريال	٦.٤٣ %
النتيجة		تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدى للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية مدة عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح.		

٤.٢.٢.٣ 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 المخصومة

٤.٢.٢.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسيلة							
اسم العقار/الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	صافي الدخل	قيمة العقار	معدل العائد	السنة
صندوق حدوي ريت الحرمين	فندق إبراهيم الخليل	مكة المكرمة	فندقي	٨,٩٩٧,٧٤٧ ر.س.	١٤,٩٨٩,٠٠٠ ر.س.	٦٤%	٢٠٢٣
صندوق حدوي ريت الحرمين	فندق ثروات الأندلسية	مكة المكرمة	فندقي	١٧,٨٤,٦٢١ ر.س.	٣١,٨٢٥,٠٠٠ ر.س.	٥٧%	٢٠٢٣
صندوق حدوي ريت الحرمين	فندق ثروات التفوي	مكة المكرمة	فندقي	١٤,٥٧٠,٤٩٦ ر.س.	١٩٤,٨٠٩,٠٠٠ ر.س.	٧٤%	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٦% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.
- بعد انتهاء مدة الإيجار بالعقد تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي.
- بعد دراسة العقارات المشابهة للعقار محل التقييم تم التوصل إلى أن نسبة الصيانة والتشغيل حسب السوق تقدر بـ ٢٥%، ونسبة ٥% صيانة وتشغيل للمحلات التجارية، وتم الاعتماد على هذه النسب في تحديد نسبة الصيانة والتشغيل للعقار حسب السوق بعد انتهاء مدة العقود خلال فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل سنتين بعوائد الدخل للعقار طوال 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 – ٨.٥% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات احتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٣%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٠٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	١.٠٣%	بيانات منصة Knoema
مخاطر العقار قيد التقييم	٠.١٤%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٨.٥٠%	

نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٧٣,٩٥٠,٦٥٠.٣ 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	٨٦,١١٨,١٨٨.٤١ ريال	٠ %	٠ ريال
التدفقات النقدية	٧٣,٩٥٠,٠٦٥.٠٣ ريال	١٠٠ %	٧٣,٩٥٠,٠٦٥.٠٣ ريال
المجموع		١٠٠ %	٧٣,٩٥٠,٠٦٥.٠٣ ريال

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

٤.٤ رأي القيمة

رأي القيمة	
رأي القيمة (رقماً)	٧٣,٩٥٠,٠٠٠
رأي القيمة (كتابة)	فقط ثلاثة وسبعون مليوناً وتسعمائة 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



٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأعلى بمكة المكرمة

الرقم: ٢٢٠١٥٨-١٢٤٢٣٢
التاريخ: ١٤٤١/١٢/١٥ هـ

صك رهن وتعلق عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ١٦٠٣ من المخطط رقم ١/٢٠١٠ ج الواقع في حي حي الميزبية بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأبوابها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١٢/٣ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع العام بعرض ١٠ متر بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
شوقاً: شارع عرض ١٢ متر بطول: (٢٠) عشرون متر ينعرف للجنوب الغربي ٧٧
غرباً: قطعة رقم ١٠/٣ بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
ومساحتها: (٧٢٨) سبعمائة وثمانية وثلاثون متر مربعاً فقط.

المعلوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٤٥٢ في ١٤٣٩/٤/٣ هـ وتنتهي في ١٤٤٤/٤/٤ هـ بالتسليم الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢٠٦٢٢٠٠٣٥٠٣ في ١٤٣٩/٤/١٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ١٤٤٣/٥/٣٠ هـ ضماناً لوفائه بـ ١١٣,٣٣٤,٠٢٥ ريال (مائة وثلاثة عشر مليون وثلاثمائة وأربعة وثلاثون ألفاً وخمسة وعشرون ريالاً) يتم سدادها على دفعة واحدة في ١٤٠٦/٢٠٢٤ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات وانشياء ما لا يفي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤١/٢/١٨ هـ وصلى الله على نبيه محمد وآله وصحبه وسلم.

عبدالله بن عبد الله بن عطية الزهراني كاتب العدل

هذا المستند وحدة منطوقة وصيغ أو نكث نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٤٣١١٤

(هذا النموذج مخصص للاستخدام الخاص بالني وبيع تعينه)

نموذج رقم (١٩-٢٠٠٣)

٥.١ صور من المستندات

الملك: المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة العاصمة المقدسة

بلدية العزيزية القرية

رقم الطلب الإلكتروني: 3519501582
رقم الرخصة: 70879
تاريخ الرخصة: 24/8/3/14
حالات: ثلاث سنوات

إشافة ادوار كمساحة

رقم البطاقة الشخصية: 1010158249
مصدرها: الإلكتروني
رقم الملف: 3491/16
رقم القطعة: 03/11
رقم المسجل العقاري: 2511
تاريخ: 1424/02/10
الموقع: 1021/77
الحي: الجوف

الارتفاع	الحدود	إرتداد (م)	الميز
29.30	12.0	6	0
18.85+3.88	12.00	8	1.8
26.83	الارتفاع العام 60.00 متر	5.5	1.8
22.58	3.10	2	0

عدد الأتوار	الاستخدام	المساحة	الوحدة	ملاحظات البناء
1	مواقف سيارات	1248.40	1	الهاوروم
1	استقبال + تجاري	689.4	6	دور أرضي
1	استقبال + تجاري	206.27	6	ممراتين
1	مبنى	852.07	1	دور مبنى
1	مطعم	647.96	1	دور مطعم
1	خدمات	825.5	1	دور خدمات
12	سكني	6007.56	21	أدوار مكشوفة
1	سكني	213.66	6	دور آخر
1	بيت درج + مصاعد	177.22	1	بيت درج + مصاعد
1	مخازنات	662.58	1	مخازنات
16200.710				الإجمالي

التعليق:
اسم المخطط: المنطقة الشرقية (شركة)
اسم الشارع: 01
مساحة الأرض: 738
نوع البناء: محيطي
كمية اختلافات المبنى المطالب بمساومة للموسم: 429

رقم المكالبة: 43
تاريخ الرخصة: 1425/05/01

المالك:
شركة الراجحي للتطوير - رقم البطاقة الشخصية: 1010158249
شركة الراجحي للتطوير المعنوية رقم البطاقة الشخصية: 1010158249
ملاحظات:

هو أيضا ضيف خطي من الملك بأنه لو لمثل له الخدمة الشهريه في حال عدم تنفيذ العمل التجاري خطا كالمعتمد السعودي.

التعليمات: للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشعارات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الراجحي www.rajhi.gov.sa وذلك بوضع الرخصة البناء على أن كافة البيانات في الرخصة تم تشكيلها وفقاً لملامح مساحتها وديم التلاصق بمحتواها

مدى: إدارة الرخص | رئيس البلدية
محمد سعيد عديله

الرجوع: 10/02/24 - 15/05/24

نَصْرِیحَ لِمَوْسَمِ حَاجِ ۱۴۴۳

١٤٤٣-١١-١٦ قارمعه

رقم التصريح ١٤٠٥٥ / ٣

عدد أدوار المبنى : أرض + ١٦	مكونات المبنى : ايدروم + أرض + اميزاتين + اخنمات + امصلم + امطعم + ١١ متكرر + امرك
عدد الأدوار المصرح بها : ١٢	الأدوار الغير مصرح بها : ٥
إجمالي عدد القرف : ٢٥٥	عدد الأوفيسات : ٢٥٥
عدد الحجاج : رقميا : ١٢٦٤	عدد المطابخ : ٥
	عدد المطابخ المركزية : ٥
	الف ومائتين وأربعة وستون حاج فقط لا غير
	كتابية : ٥

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى:	سلم طوارئ ٢ داخلي
يوجد نظام رش آلي	يوجد شبكة إطفاء
يوجد مولد كهربائي	يوجد مضخة الحريق
المعسيبة القائمة بمسائل السلامة هي: دليل الوقاية / ٥٣٨٨١٣٢٩	المؤسسة القائمة بالصيانة البصية السعودية / ٥٣٨٨١٣٠٦
عدد المعاصد ٨	

رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

بسم الله الرحمن الرحيم

وقتي بي قسه النصاري

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

م / عبدالله عصيل با جابر

٥.١ صور من المستندات



العقد
التجاري
الموحد
Contract



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

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20338186331 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:
تاريخ إبرام العقد:	2023-11-08	Contract Sealing Date	مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2024-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار:
تاريخ انتهاء مدة الإيجار:	2025-12-31	Tenancy End Date	معلق بشرط
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	1010929452	CR No.	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:
رقم الهوية:	1010929452	CR No.	7002005325
رقم الجوال:	966583070808	Mobile No.	2017-12-21
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	National Address	

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

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	4031201477	CR No.	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:
رقم الهوية:	4031201477	CR No.	7008546876
رقم الجوال:	966583070808	Mobile No.	2016-05-24
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	National Address	

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

٥.١ صور من المستندات

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

بيانات المنشأة العقارية والوسيط			Brokerage Entity and Broker Data		
اسم منشأة الوساطة العقارية:			شركة الاصول المستخدمة للخدمات العقارية		
عنوان منشأة الوساطة العقارية:			Brokerage Entity Address		
رقم السجل التجاري:			4030312596	CR No.	رقم الهاتف:
رقم الفاكس:					رقم الفاكس:
الممثل النظامي للمنشأة:			سعد علي سعد الشهري		
الجنسية:			المملكة العربية السعودية		
ID No.	1020009450	رقم الهوية:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهوية:
Email	contracts@sproperty.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966563222555	رقم الجوال:

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

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

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

٥.١ | صور من المستندات

Retainer Fee (Included in total contract amount):		مبلغ العربون المُتفق عليه (يُدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:
		الأجرة السنوية للمياه:	
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:
		الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يُدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
		الرقم الضريبي Vat number	الرقم المسلسل No.
		Annual Rent:	2645000.00
Total Contract value		إجمالي قيمة العقد:	
		يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حددت كمبالغ ثابتة).	
Approved payment methods		الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة	
		طرق الدفع المعتمدة	

Rent Payments Schedule				١٣ جدول سداد الدفعات				
تاريخ الاستحقاق (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة المبالغ التي	ضريبة القيمة المضافة	قيمة الإيجار	الرقم المتتالي
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No
1445-06-29	1445-06-19	2024-01-11	2024-01-01	2645000.00	0.00	0.00	2645000.00	1
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	2645000.00	0.00	0.00	2645000.00	2

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

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

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

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

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

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

المادة الثانية: محل العقد

الفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبنود رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البنود رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد.

٥.١ صور من المستندات



لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

١ بيانات العقد			
Contract Type	جديد	نوع العقد	Contract No. 20244578511 / 1-0
Contract Sealing Location	مكة المكرمة	مكان إبرام العقد	Contract Sealing Date 2025-04-02
Tenancy End Date	2025-12-31	تاريخ نهاية مدة الإيجار	Tenancy Start Date 2025-01-01
Contract is conditional	لا	معلق بشرط	
تتولي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد. وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فلتتم كتابة عقد جديد يُلحق عليه الطرفان.			

٢ بيانات المؤجر			
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت المقارئة	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type التجارية
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No. 1010929452
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by -

٣ بيانات مُمثل المؤجر			
Name	ماجد توفيق محمدعلي غيره	الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No.	1057717603	رقم الهوية:	ID Type هوية وطنية
Email	mghabrah@sicocapital.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No. +966563333062
National Address	جدة، مكة المكرمة	العنوان الوطني:	
Expiry Date	2026-05-15	تاريخ الانتهاء	Issue Date 2025-05-26
Number	466406653	رقم سند التمثيل	Type وكالة شرعية إلكترونية

٤ بيانات المستأجر			
Company name/Founder	مفاصل مليره فواز بن سعد السبيعي لمسيل الملابس	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type التجارية
Unified Number	7020697105	الرقم الموحد	CR No. 4031264556

٥.١ صور من المستندات

جهة الإصدار: - Issued by: تاريخ السجل التجاري: 2022-04-18 CR Date:

٥ بيانات مُمثل المستأجر				
الاسم:		مليحه فواز بن سعد السبيعي		
الجنسية:		Nationality		المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:		ID Type	هوية وطنية	ID No. 1009551480
رقم الجوال:		Mobile No.	+966532774653	Email -
العنوان الوطني:		Mكة المكرمة، مكة المكرمة		

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط				
اسم منشأة الوساطة العقارية:		مؤسسة مراس العالمية للتطوير والاستثمار العقاري		
عنوان منشأة الوساطة العقارية:		Brokers Entity Address		
رقم السجل التجاري:		CR No.	4031082335	Landline No.
رقم الهاتف:		Fax No.		
الممثل النظامي للمنشأة:		احمد محمد سليمان الرشودي		
الجنسية:		Nationality		المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:		ID Type	الهوية الوطنية	ID No. 1010504114
رقم الجوال:		Mobile No.	+966561671648	Email awa.88@hotmail.com

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

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

٩ بيانات الوحدات الإيجارية				
نوع الوحدة:		أخرى، محل تجاري		
رقم الطابق:		Floor No.	الارضى	Unit No. 1
مساحة الوحدة:		Unit Area	38.0	Unit length
إتجاه واجهة الوحدة:		-		
وجود الميزانين:		Mezzanine	نعم	Number of parking lots -
مساحة اللوحة:		Sign area	0.0	Sign location -

٥.١ | صور من المستندات

General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	-	الآجرة السنوية للخدمات العامة: (يحتل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	تصف سنوي	دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	أ. 0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	أ. 28750.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرقم المستسل No.
			Annual Rent:	أ. 57500.00	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value			أ. 57500.00		إجمالي قيمة العقد:
يشمل إجمالي قيمة العقد ما يلي: القيمة الإيجارية، ضريبة القيمة المضافة للقيمة الإيجارية (إن وجدت)، قيمة الخدمات العامة (بدون احتساب الضريبة) والآجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حددت كمبالغ ثابتة)					
Approved payment methods		الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة			طرق الدفع المعتمدة

جدول سداد الدفعات				Rent Payments Schedule			
الرقم المستسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات Services	إجمالي Total value	تاريخ الإصدار Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AD)	تاريخ الإصدار Issued Date(AH)
1	أ. 28750.00	أ. 0.00	أ. 0.00	أ. 28750.00	2025-01-01	2025-01-11	1446-07-01
2	أ. 28750.00	أ. 0.00	أ. 0.00	أ. 28750.00	2025-07-01	2025-07-11	1447-01-16

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

حالات فسخ العقد

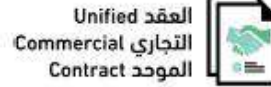
- بالإضافة إلى أي حالة أخرى منصوص عليها في هذا العقد وتتمثل الحق لأي من الطرفين فسخ العقد بفسخ عقد الإيجار عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:
- 1- ليوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من توليه الجهة الحكومية المعتمدة.
 - 2- إذا انقضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء مما يلجأ عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.
 - 3- قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.
 - 4- عند الأسباب القاهرة.

العنوان الرسمي والمراسلات

- جميع العناوين والمراسلات والإشعارات والإخطارات والمكاتبات والبيانات والتبليغات التي يوجهها أحد الطرفين للآخر أو للجهات الحكومية أو القضائية تكون باللغة العربية، وتعتبر في حكم المستلمة إذا تم إرسالها عن طريق الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار أو على العنوان الوطني بالإضافة إلى الوسائل الأخرى المحددة من الطرفين في هذا البند:
- 1- البريد المسجل أو الممتاز.
 - 2- الفاكس
 - 3- البريد الإلكتروني.
 - 4- الرسائل النصية عبر تطبيقات الهاتف الجوال.
 - 5- التسليم باليد مقابل إيصال استلم على العنوان الموضح فحين اسمه في جنيحة العقد.
 - 6- أي وسيلة نظامية معتمدة

إسك العقد

٥.١ صور من المستندات



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

١ بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20734911453 / 1-0	Contract No.	نوع العقد: جديد
تاريخ إبرام العقد:	2025-05-28	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد: مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2024-09-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار: 2025-12-31
تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2025-12-31	Tenancy End Date	معلق بشرط: لا
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional	

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

٣ بيانات ممثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	ماجد توفيق محمد علي غيره	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية: 1057717603
رقم الجوال:	+966563333062	Mobile No.	البريد الإلكتروني: mghabrah@sicocapital.com
العلوان الوطني:	جدة، مكة المكرمة	National Address	
رقم سند التمثيل:	466406453	Number	نوع المستند: وكالة شرعية إلكترونية
تاريخ الإصدار:	2025-05-26	Issue Date	تاريخ الانتهاء: 2026-05-15
Expiry Date	2026-05-15		

٤ بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة: مؤسسة زود الجمال
رقم السجل التجاري:	4031275189	CR No.	الرقم الموحد: 7032289261
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري: 2022-12-18
CR Date	2022-12-18		

٥.١ صور من المستندات

بيانات مُمَثِّل المستأجر				Tenant Representative Data			
الاسم:	ابراهيم جميل بن محمد طاهر كفيه			Name			
الجنسية:	المملكة العربية السعودية			Nationality			
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:	1108542364	ID No.		
رقم الجوال:	+966541308228	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	Zoodeigmaal@gmail.com	Email		
العنوان الوطني:	مكة المكرمة، مكة المكرمة			National Address			
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			
الجنسية:	المملكة العربية السعودية			Nationality			
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية:	1010504114	ID No.		
رقم الجوال:	+966561671648	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	awa.88@hotmail.com	Email		
٧ بيانات صكوك التملك				Title Deeds Data			
رقم المسند:	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:	2	Unit No.		
مساحة الوحدة:	25.0	Unit Area	طول واجهة الوحدة	Unit length			
إتجاه واجهة الوحدة	-			Unit direction			
وجود الميزانين	نعم	Mezzanine	عدد المواقف الخاصة بالمحل	0	Number of parking lots		
مساحة اللوحة	0.0	Sign area	موقع اللوحة	-	Sign location		

٥.١ | صور من المستندات

Gas Annual Amount:	أ. 0.00	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	أ. 0.00	الأجرة السنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount:	أ. 0.00	الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	-	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يُدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	نصف سنوي	دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	أ. 0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	أ. 57500.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رسم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرقم المتسلسل No.
			Annual Rent:	أ. 57500.00	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value				أ. 76667.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل إجمالي قيمة العقد ما يلي: القيمة التجارية، ضريبة القيمة المضافة للقيمة التجارية (إن وجدت)، قيمة الخدمات العامة (بدون احتساب الضريبة) والأجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حددت كمبالغ ثابتة)					
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة				طرق الدفع المعتمدة

جدول سداد الدفعات				Rent Payments Schedule				
الرقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار Issued Date (AD)	تاريخ الاستحقاق Due Date (AD)	تاريخ الإصدار Issued Date (AH)	تاريخ الاستحقاق Due Date (AH)
1	أ. 57500.00	أ. 0.00	أ. 0.00	أ. 57500.00	2024-09-01	2024-09-11	1446-02-28	1446-03-08
2	أ. 19166.67	أ. 0.00	أ. 0.00	أ. 19167.00	2025-09-01	2025-09-11	1447-03-09	1447-03-19

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً، لا

٤ التزامات الطرفين	Parties Obligations
----------------------	---------------------

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

٥ مواد العقد	Contract Terms
----------------	----------------

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

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

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبنود رقم (٩) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاييره للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقب حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البنود رقم (١٥).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

٣-١ مدة هذا العقد (486) يوماً تبدأ من تاريخ 28-02-1446 هـ الموافق 01-09-2024 م، وتنتهي بتاريخ 11-07-1447 هـ الموافق 31-12-2025 م، وفي حال وجود اختلاف بين التواريخ الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٥.١ صور من المستندات



لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20504989902 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:
تاريخ إبرام العقد:	2025-05-28	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2025-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار:
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	
تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد. وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتتم كتابة عقد جديد يُلحق عليه الطرفان.			

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

بيانات ممثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	ماجد توفيق محمد علي غيره	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:
رقم الجوال:	+966563333062	Mobile No.	1057717603
العلوان الوطني:	جدة، مكة المكرمة	National Address	
رقم سند التمثيل	رقم المستند	Issue Date	تاريخ الانتهاء
466406653	وثيقة شرعية إلكترونية	2025-05-26	2026-05-15

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	4031297184	CR No.	مؤسسة صالون لمسات خليل للحلاقة الرجالية
			7038478942

٥.١ صور من المستندات

جهة الإصدار: - Issued by تاريخ السجل التجاري: 2024-02-27 CR Date

٥ بيانات مُمثل المستأجر			
الاسم:		نوف علي محمد الاحمري	
الجنسية:		المملكة العربية السعودية	Nationality
نوع الهوية:		هوية وطنية	ID Type
ID No.	1087876494	رقم الهوية:	
Email	-	البريد الإلكتروني:	Mobile No.
رقم الجوال:		+966500887395	
العنوان الوطني:		مكة المكرمة، مكة المكرمة	
National Address			

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط			
اسم منشأة الوساطة العقارية:	مؤسسة مراس العالمية للتطوير والاستثمار العقاري		
عنوان منشأة الوساطة العقارية:	Brokerage Entity Address		
رقم السجل التجاري:	4031082335	CR No.	رقم الهاتف: -
رقم السجل التجاري:	4031082335	CR No.	رقم الفاكس: -
الممثل النظامي للمنشأة:	احمد محمد سليمان الرشودي		
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية: 1010504114
رقم الجوال:	+966561671648	Mobile No.	البريد الإلكتروني: awa.88@hotmail.com
Email			

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

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

٩ بيانات الوحدات الإيجارية			
نوع الوحدة:	محل		
رقم الطابق:	الأرضي	Floor No.	رقم الوحدة: 3
مساحة الوحدة:	25.0	Unit Area	طول واجهة الوحدة
إتجاه واجهة الوحدة:	-	Unit direction	
وجود الميزانين:	نعم	Mezzanine	عدد المواقف الخاصة بالمحل: -
مساحة اللوحة:	0.0	Sign area	موقع اللوحة: -
Sign location			

٥.١ | صور من المستندات

General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	-	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يُدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	نصف سنوي	جودة سداد الإيجار
VAT on rental value:	أ. 0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	أ. 28750.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرقم المستقل No.
			Annual Rent:	أ. 57500.00	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value			أ. 57500.00		إجمالي قيمة العقد:
يشمل إجمالي قيمة العقد ما يلي: القيمة الإيجارية، ضريبة القيمة المضافة للقيمة الإيجارية (إن وجدت)، قيمة الخدمات العامة (بدون احتساب الضريبة) والأجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حددت كمبالغ ثابتة)					
Approved payment methods			الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة

١٢ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule								
الرقم المستقل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبلغ الإضافي Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AD)	تاريخ الإصدار Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AH)
1	أ. 28750.00	أ. 0.00	أ. 0.00	أ. 28750.00	2025-01-01	2025-01-11	1446-07-01	1446-07-11
2	أ. 28750.00	أ. 0.00	أ. 0.00	أ. 28750.00	2025-07-01	2025-07-11	1447-01-06	1447-01-16

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

حالات فسخ العقد

بالإضافة إلى أي حالة أخرى منصوص عليها في هذا العقد وتمنح الحق لأي من الطرفين فسخ العقد بفسخ عقد الإيجار عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:

- 1- ثبوت أن العقار أهل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.
- 2- إذا أُلغيت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما يُلغى عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.
- 3- قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.
- 4- عند الأسباب القاهرة.

العنوان الرسمي والمراسلات

جميع العناوين والمراسلات والإشعارات والإخطارات والمكالمات والبيانات والطلبات التي يوجهها أحد الطرفين للآخر أو للجهات الحكومية أو القضائية تكون باللغة العربية، وتعتبر في حكم المسلمة إذا تم إرسالها عن طريق الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار أو على العنوان الوطني بالإضافة إلى الوسائل الأخرى المحددة من الطرفين في هذا البند:

- 1- البريد المسجل أو الممّاثل.
- 2- الفاكس
- 3- البريد الإلكتروني.
- 4- الرسائل النصية عبر تطبيقات الهاتف الجوال.
- 5- التسليم باليد مقابل إيصال استلام على العنوان الموضح فين اسمه في حياجة العقد.
- 6- أي وسيلة نظامية معتمدة

نسخ العقد



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

٥.١ صور من المستندات

٥ بيانات مُمثل المستأجر				Tenant Representative Data			
الاسم:		بلدر صالح راشد بن سمران		Name			
الجنسية:		المملكة العربية السعودية		Nationality			
نوع الهوية:		هوية وطنية		ID Type		1010523916 رقم الهوية:	
رقم الجوال:		+96655228808		Mobile No.		rawaf.b@gmail.com البريد الإلكتروني:	
العنوان الوطني:		الرياض. الرياض		National Address			
٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط				Brokerage Entity and Broker Data			
اسم منشأة الوساطة العقارية:		مؤسسة مراس العالمية للتطوير والاستثمار العقاري		Brokerage Entity Name			
عنوان منشأة الوساطة العقارية:				Brokerage Entity Address			
رقم السجل التجاري:		4031082335		CR No.		رقم الهاتف:	
						رقم الفاكس:	
الممثل النظامي للمنشأة:		احمد محمد سليمان الرشودي		Broker Name			
الجنسية:		المملكة العربية السعودية		Nationality			
نوع الهوية:		الهوية الوطنية		ID Type		1010504114 رقم الهوية:	
رقم الجوال:		+966561671648		Mobile No.		awa.98@hotmail.com البريد الإلكتروني:	
٧ بيانات صكوك التملك				Title Deeds Data			
رقم المستند:		520121001371		Title Deed No:		- جهة الإصدار:	
تاريخ الإصدار:		2013-09-12		Issue Date:		- مكان الإصدار:	
٨ بيانات العقار				Property Data			
العنوان الوطني:		طريق المسجد الحرام، 2928, 7406, 24247		National Address			
نوع بناء العقار:		شقق		Property Type		سكني - تجاري نوع استخدام العقار:	
عدد الطوابق:		13		Number of Floors		169 عدد الوحدات:	
عدد المصاعد:		6		Number of Elevators		1 عدد المواقف:	
٩ بيانات الوحدات الإيجارية				Rental Units Data			
نوع الوحدة:		محل		Unit Type			
رقم الطابق:		الأرضي		Floor No.		4 رقم الوحدة:	
مساحة الوحدة:		22.2		Unit Area		طول واجهة الوحدة	
إتجاه واجهة الوحدة				-		Unit direction	
وجود الميزانين		نعم		Mezzanine		عدد المواقف الخاصة بالمحل	
مساحة اللوحة		0.0		Sign area		موقع اللوحة	

٥.١ صور من المستندات

Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	مبلغ العربون المثقف عليه (يُدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Gas Annual Amount: A 0.00	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount: A 0.00	الأجرة السنوية للكهرباء:
		Water Annual Amount: A 0.00	الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included: -	والتي تشمل على:	General Services Amount: -	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يُدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments: 2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	نصف سنوي
VAT on rental value: A 0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number
		Annual Rent: A 57500.00	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value	A 57500.00		إجمالي قيمة العقد:
يشمل إجمالي قيمة العقد ما يلي: القيمة الإيجارية، ضريبة القيمة المضافة للقيمة الإيجارية (إن وجدت)، قيمة الخدمات العامة (بدون احتساب الضريبة) والأجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي) إذا حددت كمبالغ ثابتة.			
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		

Rent Payments Schedule					١٣ جدول سداد الدفعات			
تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة الخدمات الثابتة	ضريبة القيمة المضافة	قيمة الإيجار	الرقم التسلسلي
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	A 28750.00	A 0.00	A 0.00	A 28750.00	1
1447-01-16	1447-01-06	2025-07-11	2025-07-01	A 28750.00	A 0.00	A 0.00	A 28750.00	2

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

Parties Obligations	١٤ التزامات الطرفين
يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين المستأجر / المؤجر تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)	
Contract Terms	١٥ مواد العقد
المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف	
تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءاً من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.	
المادة الثانية: محل العقد	
اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد وبقر المستأجر بمعاييره للوحدة الإيجارية، وقيونه للتعاهد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المثقف عليه في البند رقم (10).	
المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد	

٥.١ صور من المستندات



العقد Un-unified
التجاري Commercial
غير الموحد Contract



لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

١ بيانات العقد			
رقم سجل العقد:	20893273716 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:
تاريخ إبرام العقد:	2025-05-28	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2025-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار:
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	

تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد. وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتتم كتابة عقد جديد يُلحق عليه الطرفان.

٢ بيانات المؤجر			
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	1010929452	CR No.	شركة مشاعر ريت العقارية
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:

٣ بيانات مُمثل المؤجر			
الاسم:	ماجد توفيق محمد علي غبره	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:
رقم الجوال:	+966563333062	Mobile No.	البريد الإلكتروني:
العنوان الوطني:	جدة، مكة المكرمة	National Address	
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
466406653	وكالة شرعية إلكترونية	2025-05-26	2026-05-15

٤ بيانات المستأجر			
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	4030057094	CR No.	مؤسسة خيط اللوب للخياطة الرجالية
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:

٥.١ صور من المستندات

٥ بيانات مُمثل المستأجر			
Tenant Representative Data			
Name	محمد بن متعب بن محمد الشعلان		
الاسم:			
Nationality	المملكة العربية السعودية		
الجنسية:			
ID No.	1059017705	ID Type	هوية وطنية
نوع الهوية:	رقم الهوية:		
Email	mshaalansa@yahoo.com	Mobile No.	+966505669145
رقم الجوال:	البريد الإلكتروني:		
National Address	جدة، مكة المكرمة		
العنوان الوطني:			

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط			
Brokerage Entity and Broker Data			
Brokerage Entity Name	مؤسسة مراس العالمية للتطوير والاستثمار العقاري		
اسم منشأة الوساطة العقارية:			
Brokerage Entity Address	عنوان منشأة الوساطة العقارية:		
Landline No.	CR No.	4031082335	رقم السجل التجاري:
رقم الهاتف:	رقم الفاكس:		
Fax No.	رقم الفاكس:		
Broker Name	احمد محمد سليمان الرشودي		
الممثل النظامي للمنشأة:			
Nationality	المملكة العربية السعودية		
الجنسية:			
ID No.	1010504114	ID Type	الهوية الوطنية
نوع الهوية:	رقم الهوية:		
Email	awa.88@hotmail.com	Mobile No.	+966561671648
رقم الجوال:	البريد الإلكتروني:		

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

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

٩ بيانات الوحدات الإيجارية			
Rental Units Data			
Unit Type	محل		
نوع الوحدة:			
Unit No.	5	Floor No.	الأرضي
رقم الطابق:	رقم الوحدة:		
Unit length	1	Unit Area	24.0
مساحة الوحدة:	طول واجهة الوحدة:		
Unit direction	الجنوب		
إتجاه واجهة الوحدة:			
Number of parking lots	-	Mezzanine	لعم
وجود الميزانين:	عدد المواقف الخاصة بالمحل:		
Sign location	-	Sign area	0.0
مساحة اللوحة:	موقع اللوحة:		
AC types	-	Special sign specification	-
مواصفات خاصة باللوحة:	نوع التكييف:		

المقيم المعتمد: المهندس عبد اللطيف الحسامي - رقم ترخيص المقيم المعتمد: ٩٣٤٠٠٠١٢١ - تاريخ اصدار الترخيص: ١٤٣٨/١١/١٠هـ - فرع تقييم العقار

٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمون الذين يلتزمون بمطالباته، 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 ٢٠٢٥، وبالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو لا يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسملة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرية الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقيين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

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

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي 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 | معايير التقييم

٥.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

- تقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

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.

٥.٣.٩ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢٠-ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات (١-٥٠) - (٤-٥٠)) الناتجة عن القيود"، وينشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١٠ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: "ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة"، فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها، وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار - إن وجدت - في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية".

٥.٣.١١ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم "فريق التقييم"، وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

[illegible]

الفصل السادس

نظرة على القطاع الفندقى بمدينة مكة المكرمة

٦.١ نظرة على القطاع العقارى

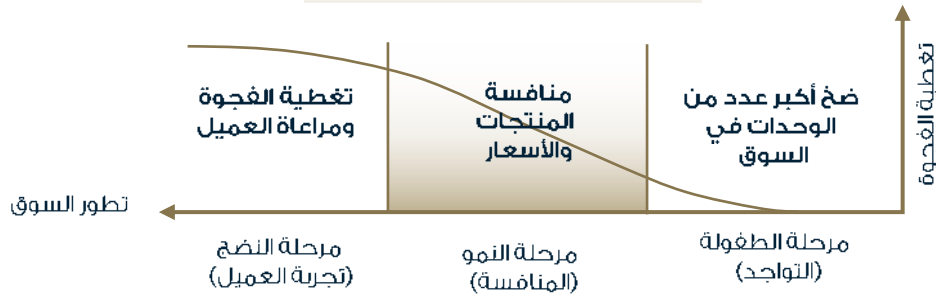
٦.٢ القطاع الفندقى

٦.١ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نمواً ملحوظاً، إذ يُعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي يعكس إيجاباً على سوق العقارات.

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
- أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة
- الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه
- نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي
- الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق
- زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

سكني



مكتبي



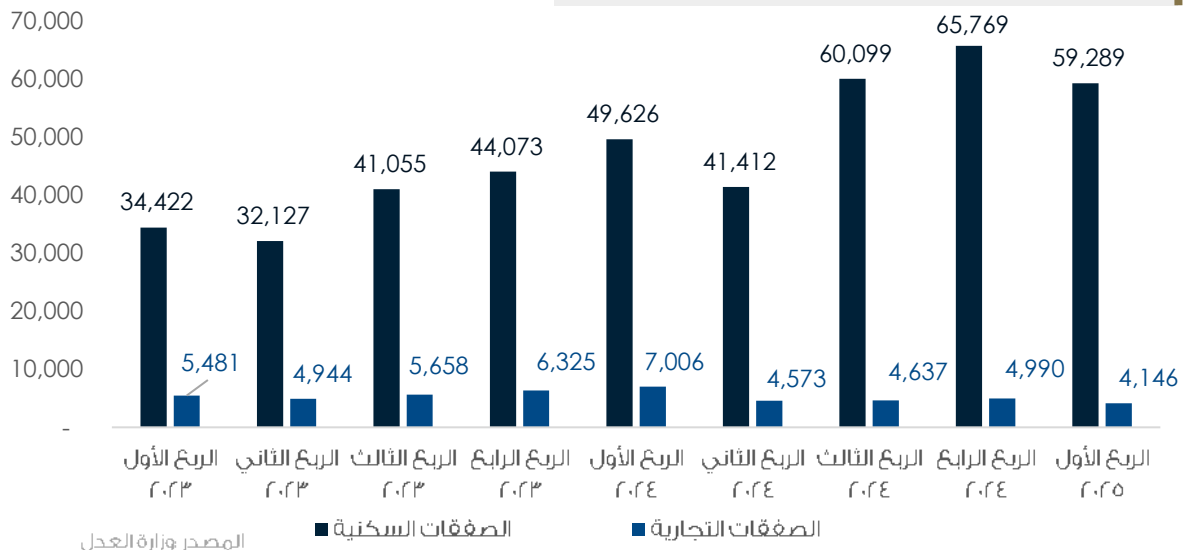
تجاري



صناعي



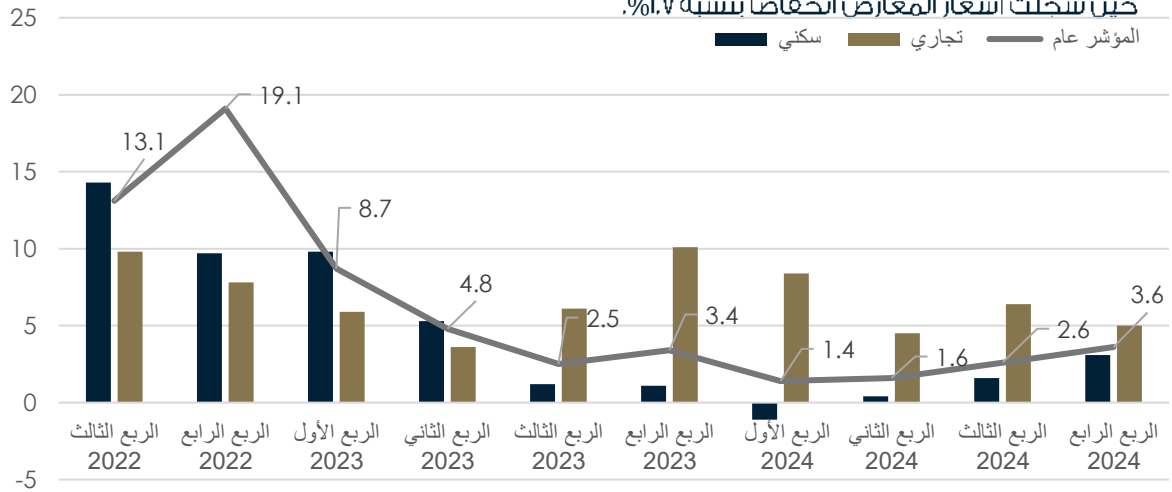
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



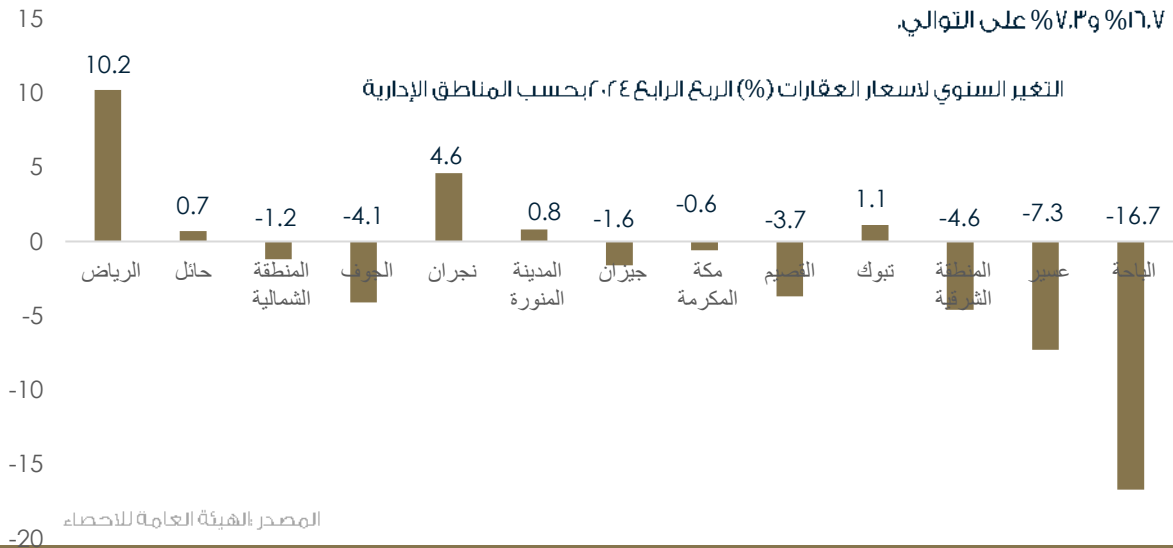
٦.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

- تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣، فقد شهد القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة ٣.١%، وبشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%، كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%، في حين سجلت أسعار المعارض انخفاضاً بنسبة ١.٧%.



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%، في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٦.١% و ٢٤.١% على التوالي وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتي الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي، أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٦.٧% و ٧.٣% على التوالي.

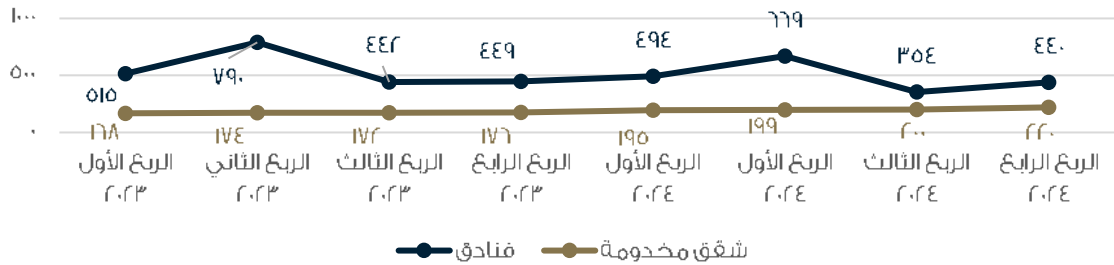


٦.٢ القطاع الفندقى

المؤشرات الهامة للقطاع الفندقى بالمملكة

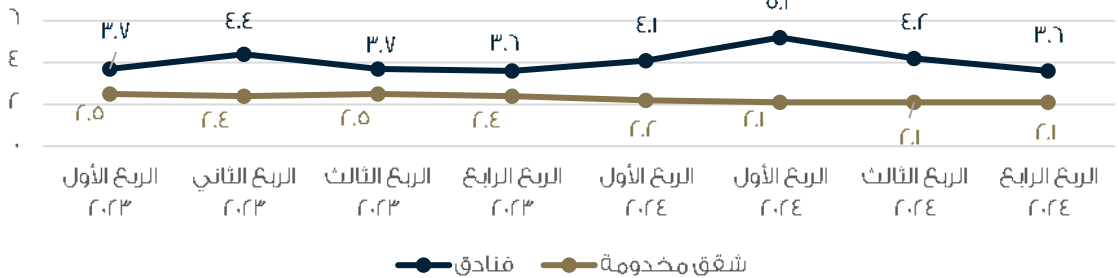
- فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، بلغ متوسط سعر الغرفة الفندقية اليومية ٤٤٠ ريالاً سعودياً، بانخفاض بنسبة ٢.١% مقارنة بـ ٤٤٩ ريالاً فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ٢٥.١% ليصل إلى ٢٢٠ ريالاً مقارنة بـ ١٧٦ ريالاً فى نفس الفترة من عام ٢٠٢٣.

متوسط السعر اليومي حسب نوع المنشأة (بالريال السعودى)



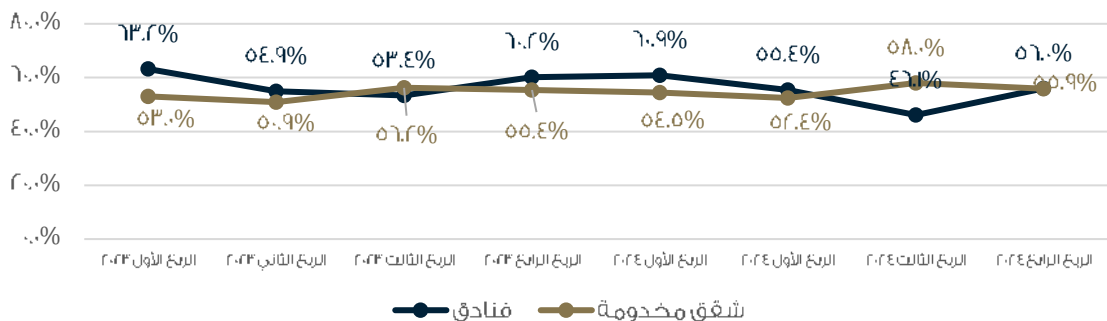
- بلغ متوسط مدة الإقامة فى الفنادق خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ حوالي ٣.٦ ليلة، وهو نفس المعدل فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.
- بينما بلغ متوسط الإقامة فى الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى ٢.١ ليلة، مسجلاً انخفاضاً بنسبة ١٢.١% مقارنة بـ ٢.٤ ليلة فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.

متوسط مدة الإقامة (بعدد الليالي)



- فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، وصلت نسبة إشغال الفنادق إلى ٥٦%، منخفضة بمقدار ٤.٣ نقاط مئوية مقارنة بـ ٦٠.٢% فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما نسبة الإشغال فى الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى فارتفعت قليلاً لتصل إلى ٥٥.٩%، بزيادة ٥.٠ نقطة عن ٥٥.٤% فى نفس الربع من عام ٢٠٢٣، وبطول نهاية الربع الرابع من عام ٢٠٢٤.
- بلغ إجمالي المنشآت الضيافية المرخصة ٤,٤٢٥ منشأة، منها ٢,١٦٣ فندقاً و ٢,٢٦٢ شقة فندقية ومرافق أخرى.

نسبة إشغال الغرف حسب نوع المنشأة (%)

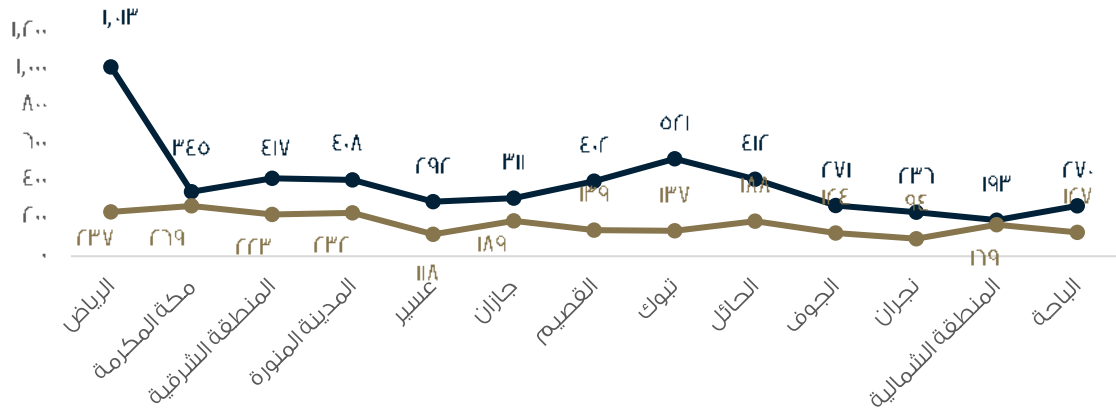


جي ستات (GSTAT)

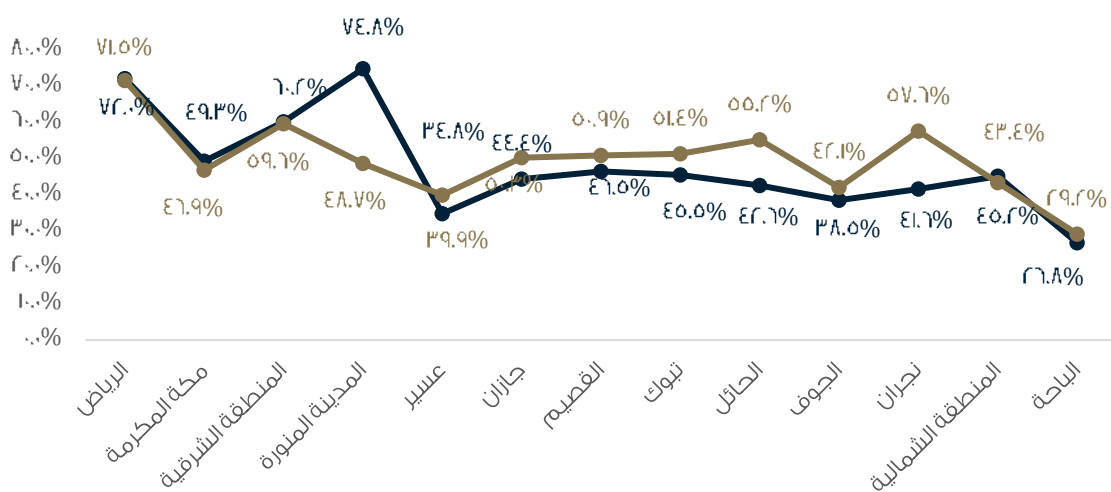
٦.٢ القطاع الفندقى

المؤشرات الهامة للقطاع الفندقى بالمملكة

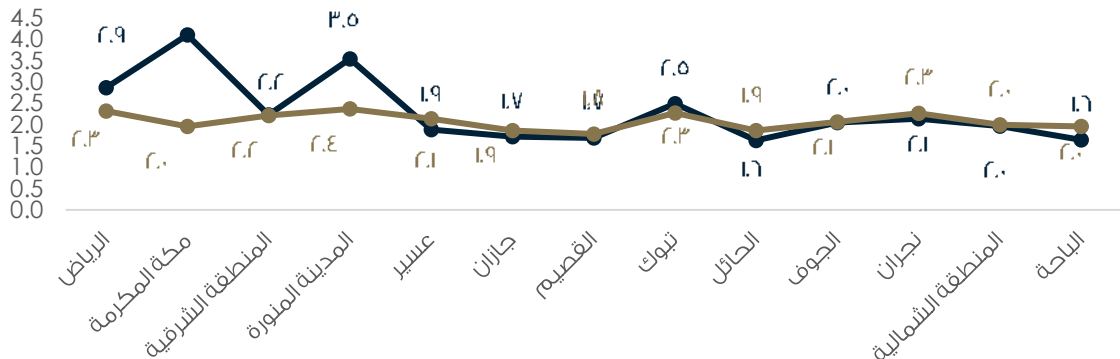
متوسط السعر اليومي حسب المنطقة (%) - الربع الرابع ٢٠٢٤



نسبة إشغال الغرف حسب المنطقة (%) - الربع الرابع ٢٠٢٤



متوسط مدة الإقامة حسب المنطقة (%) - الربع الرابع ٢٠٢٤

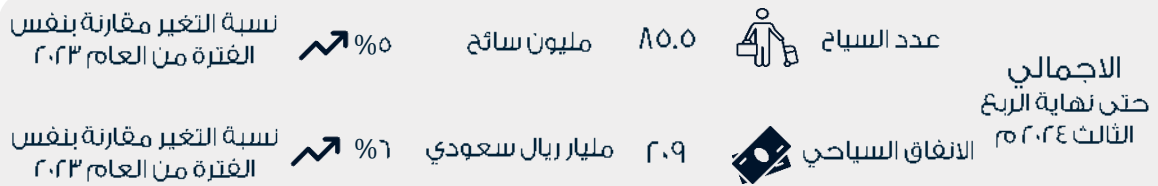


جي ستات (GSTAT) فنادق شقق مخدمة

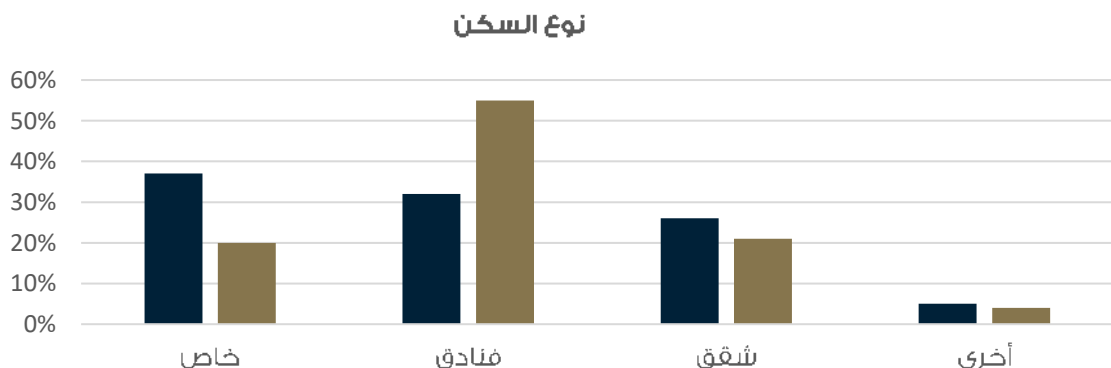
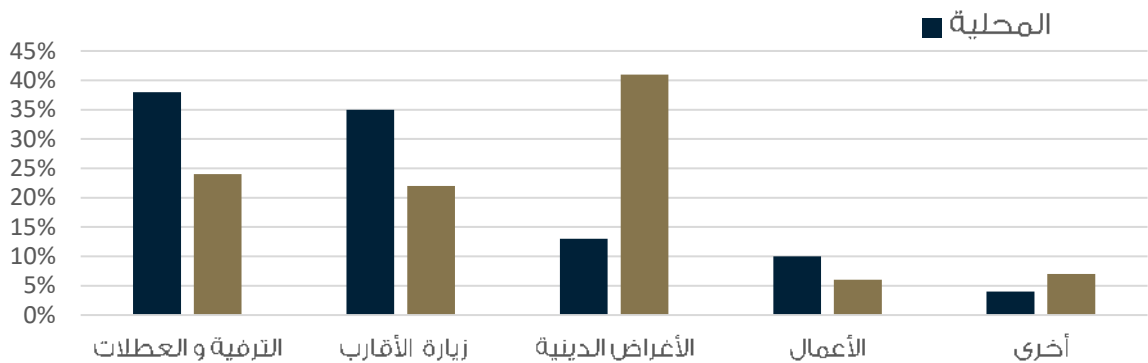
٦.٢ القطاع الفندقى

نمو القطاع الفندقى بالمملكة

شهد القطاع السياحى فى المملكة نمواً ملحوظاً، حيث بلغ إجمالى عدد السياح حتى نهاية الربع الثالث من عام ٢٠٢٤ نحو ٨٥.٥ مليون سائح، محققاً نسبة نمو بلغت ٥% مقارنة بالفترة نفسها من عام ٢٠٢٣، كما سجل الإنفاق السياحى ارتفاعاً لافتاً، ليصل إلى ٢.٩ مليارات ريال سعودى، بزيادة قدرها ٦% مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضى، مما يعكس استمرار الزخم الإيجابى فى القطاع السياحى ودوره المتصاعد فى دعم الاقتصاد الوطنى



الغرض الرئيسى للرحلة ونوع السكن

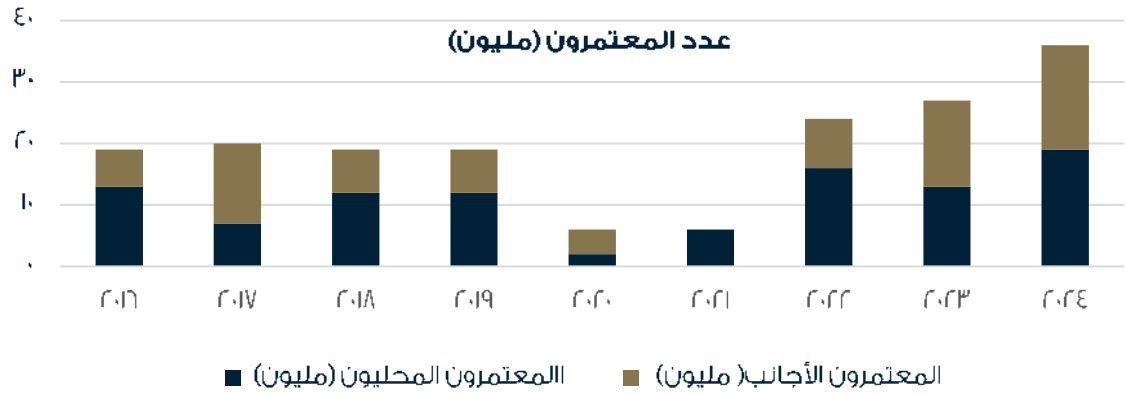


المصدر: وزارة السياحة

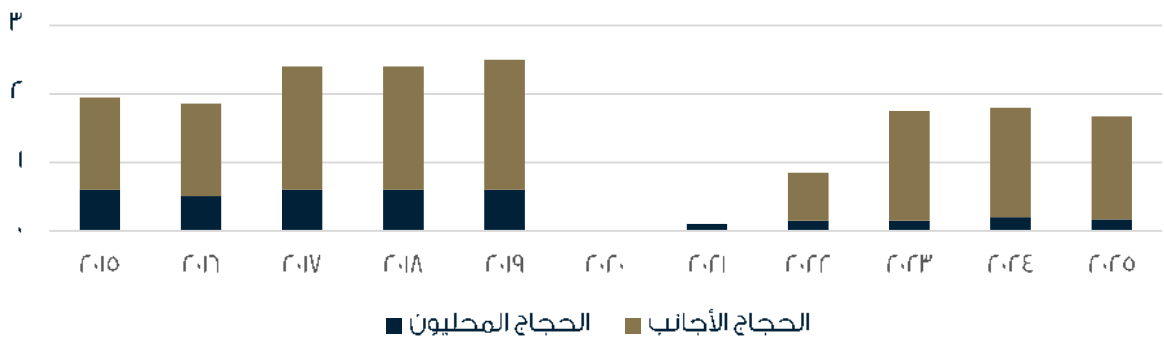
٦.٢ القطاع الفندقى

القطاع الفندقى بمدينة مكة المكرمة

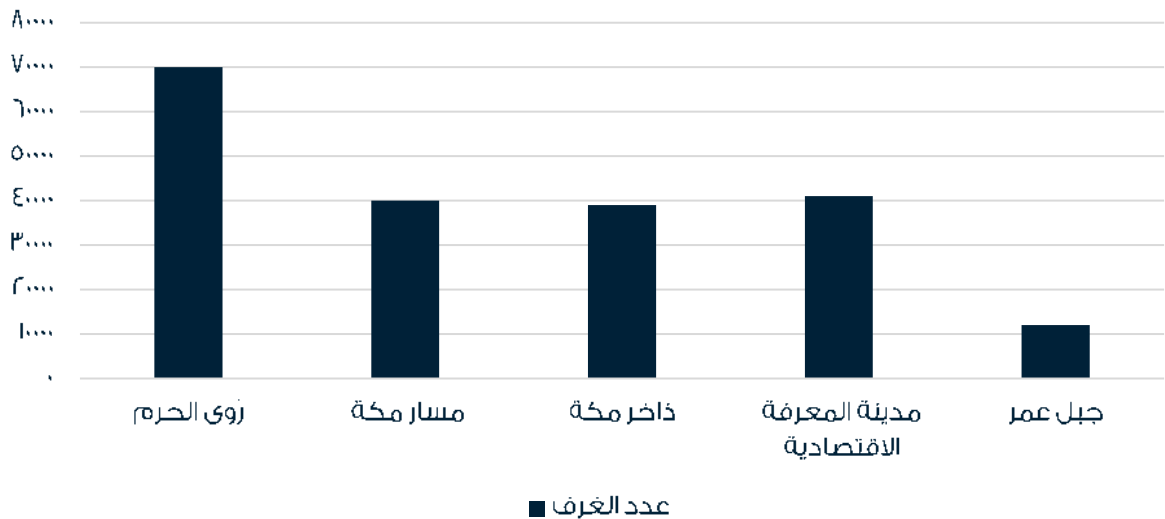
مؤشرات الحج والعمرة في المملكة العربية السعودية



عدد الحجاج (مليون)



أهم المشاريع التي تضخ غرف فندقية بمدينة مكة



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

شكراً جزيلاً

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

نحن لك سند
We support you

تقرير تقييم مبنى إداري

بمدينة الرياض - حي الربيع

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٦	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٧	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٨	أساليب التقييم	٤.١
٢٠	التقييم	٤.٢
٢٩	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٤.٣
٢٩	القيمة النهائية للعقار	٤.٤
٢٩	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٥
٣٠	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٣١	صور من المستندات	٥.١
٤٧	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٤٨	معايير التقييم	٥.٣
٥٠	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤
٥١	الفصل السادس: نظرة على السوق العقاري بمدينة الرياض	٦
٥٢	نظرة على القطاع العقاري	٦.١
٥٤	القطاع السكني	٦.٢
٥٨	القطاع التجاري	٦.٣
٦٠	القطاع المكثبي	٦.٤
٦١	القطاع الفندققي	٦.٥
٦٣	القطاع الصناعي	٦.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ 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 إداري (ioffices)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/d4WH1sugk5AufDG19		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعايينة	٢٠٢٥/٠٥/٢٧ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايّد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار		هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٥٥٦١١٣٧	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني، والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-	
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	-	
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صكوك الملكية - رخصة البناء - عقود إيجار العقار محل التقييم - عقد إدارة العقار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضع لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف البراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	
	التطبيقات في هذا التقرير	- تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية تخص الملكية أو 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 ٦,١٥٥.٨ م^٢.	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٢١٤,٧١٢,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط مائتان وأربعة عشر مليوناً وسبعمئة واثنا عشر ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	محمد النوبيت		١٢١٠٠٣٥٠٣	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	ياسمين محمد مصطفى		١٢٢٠٠٣٣٩٢	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابصر		١٢٢٠٠١٩٥٤	زميل
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	زميل
MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494					

بيانات الشركة

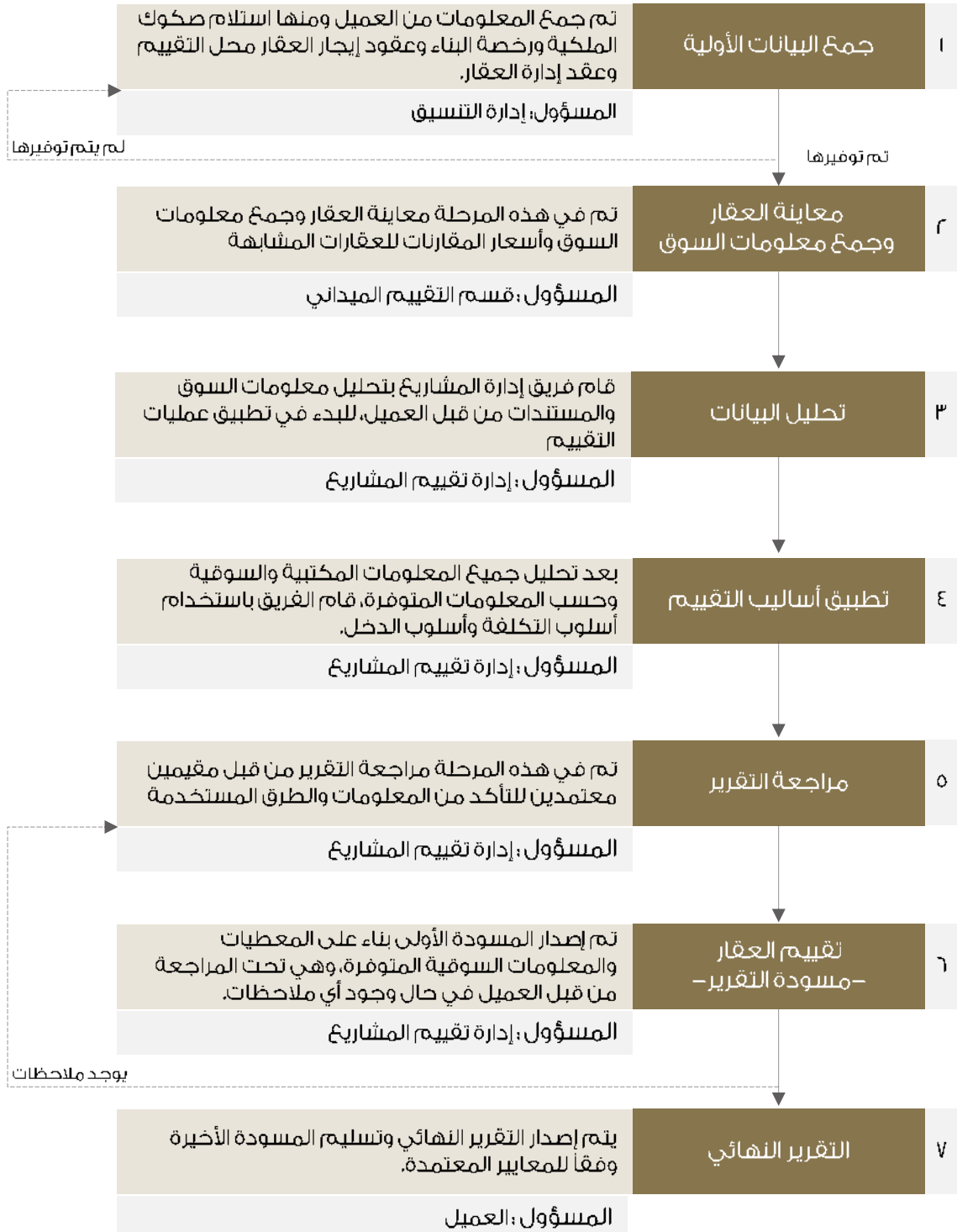
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقارات
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩ / ٠٣ / ٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨ / ١١ / ١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٠) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد،



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١١.٥ كم	بوليفارد ورلد	٨.١ كلم	مركز الملك عبدالله المالي
١٠.٧ كلم	مول بارك افنيو	١٧.٦ كلم	مطار الملك خالد الدولي

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الشمالي وطريق العليا. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الثمامة يليه حي الياسمين، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز يليه حي النفل وحي الغدير، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق أبي بكر الصديق يليها حي الندى، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الصحافة.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الربيع في شمال مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية وتجارية من أبرزها طريق أبي بكر الصديق وطريق طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز وطريق الثمامة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الثمامة الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى إداري بحي الربيع، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
رقم الصك	٣٩٣١٤٠٠٠٣١٨٩	تاريخ الصك	١٤٤٢/٠٩/٠٢ هـ
	٣٩٣١٤٠٠٠٣١٩٠		١٤٤٢/٠٩/٠٢ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٢/٤٥٢٤	تاريخ الرخصة	١٤٤٠/٠٤/١٩ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الربيع	الشارع	طريق الثمامة
رقم القطعة	٣٥٢ من البلك رقم ٢	رقم المخطط	٣٠٩٠
نوع العقار	مبنى إداري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢٤.٨٠٨٦١١ شمال ٤٦.٦٦٧٢٢٢ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/d4WH1sugk5AufDG19		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣٥ ٦,١٥٥.٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٦٠	تجاري	طريق التمامة	١٠٢	شمالي
٢	٢٠	داخلي	شارع المشرقة	١٠٢	جنوبي
-	-	-	جار	٦٠.٤٤	شرقي
٣	٢٠	داخلي	شارع المخيل	٦٠.٣٦	غربي

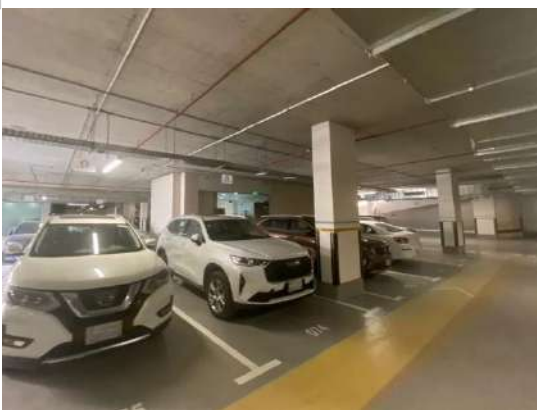
بيانات العقار ونظام البناء	
٢٥١٢,٢٩٣,٦٠	مساحة القبو
٢٥١٠,٧٤٣,٢٨ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
دورين قبو + دور أرضي + دور أول + دورين مكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار
٦ سنوات تقريبا	عمر المبنى
عدد ٢ مبني مكتبي	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
جيد جدا	التشطيب
مواقف سيارات - حدائق - حراسات أمنية	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
سكني / تجاري / مكتبي	الاستخدام
٦٠ %	نسبة البناء
١.٢	معامل البناء
أرضي + أول + ٥٠ % ملاحق علوية	عدد الادوار
-	ملاحظات

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 ٢٠٢٥/٠٥/٢٦ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/٢٧ 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



٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الشامة. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب طريق أبي بكر الصديق.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• وقوع العقار بالقرب من مشروع سدره في مدينة الرياض، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار. • مشروع الرياض الخضراء، حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ١٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء ٣,٣٣١ حديقة جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظلة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحي.
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 بالتغيرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب

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 ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة ووفقًا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها هامًا في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فورًا. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الغريزة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مجديًا. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسولة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

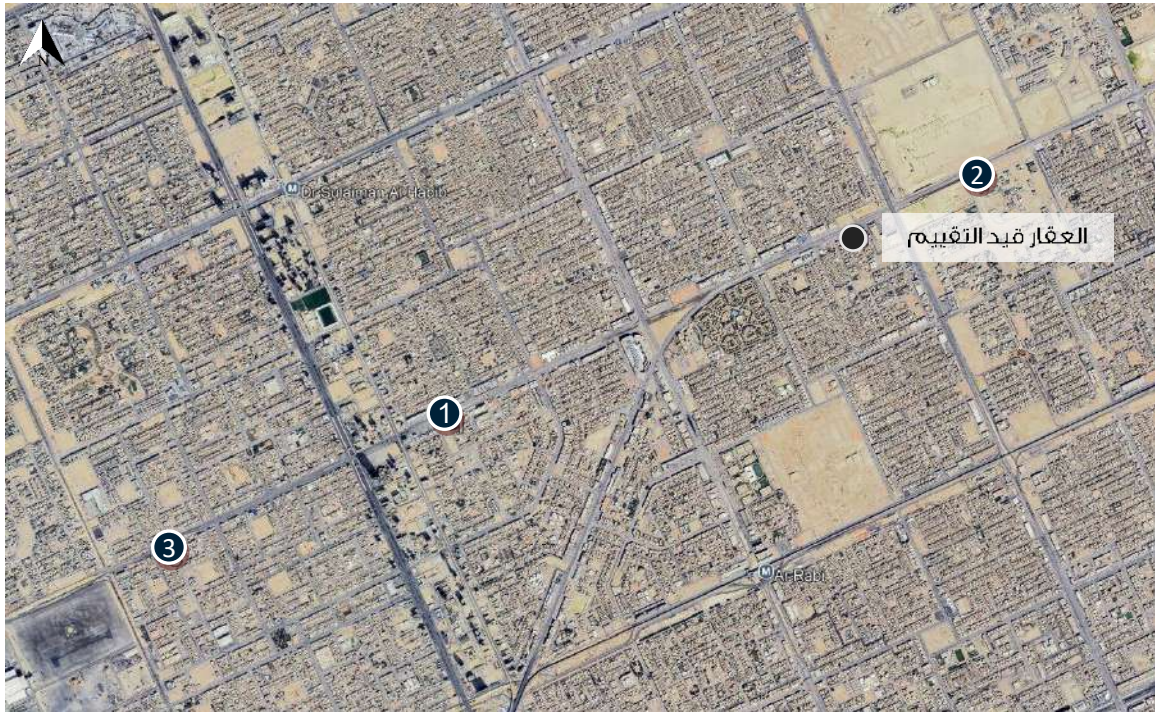
٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥، وتعرف كالتالي: "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 ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٣٠,٤٦٥,٠٠٠ ر.س	٢٥٢,٠٣١	١٥,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١١٥,٥٠٠,٠٠٠ ر.س	٢٥٧,٧٠٠	١٥,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٤٠,٣٢٠,٠٠٠ ر.س	٢٥٢,٥٢٠	١٦,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.١ جدول تسويات الضبط النسبي - مقارنة الأراضي

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	-	٢٥/٦/٢٠٢٠م		٢٥/٥/١٦م		٢٥/٦/٢٠٢٠م	
قيمة المتر للعقار	-	١٥,٠٠٠ رس / ٢م		١٥,٠٠٠ رس / ٢م		١٦,٠٠٠ رس / ٢م	
نوع العملية	-	عرض	%٥٠.٠-	عرض	%٥٠.٠-	عرض	%٥٠.٠-
ظروف السوق	-	مشابهة	%٠.٠	مشابهة	%٠.٠	مشابهة	%٠.٠
استخدام الأرض	بحاري	بحاري	%٠.٠	بحاري	%٠.٠	بحاري	%٠.٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٧٥٠-		٧٥٠-		٨٠٠-	
قيمة المتر بعد النسوية		١٤,٢٥٠ رس / ٢م		١٤,٢٥٠ رس / ٢م		١٥,٢٠٠ رس / ٢م	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠
الموقع	جيد جدا	ممتاز	%٢.٥-	جيد جدا	%٠.٠	ممتاز	%٢.٥-
حيوية المنطقة	حيوية	حيوية	%٠.٠	حيوية نسبيا	%٢.٥	حيوية جدا	%٢.٥-
عدد الواجبات	٣	٢	%٢.٥	٣	%٠.٠	٣	%٠.٠
عرض الشارع	٦٠ م	٦٠ م	%٠.٠	٦٠ م	%٠.٠	٦٠ م	%٠.٠
المساحة (م ^٢)	٦,٥٥٠.٨٠	٢,٣١	%١٠.٠-	٧,٧٠٠	%٠.٠	٢,٥٢٠	%٧.٢-
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	١,٤٢٥ رس / ٢م	%١٠.٠-	٣٥٦ رس / ٢م	%٢.٥	١,٨٥٤ رس / ٢م	%٨.٢-
قيمة المتر بعد النسوية	-	١٢,٨٢٥ رس / ٢م		١٤,٦٠ رس / ٢م		١٣,٣٤٦ رس / ٢م	
نسب الترجيح	-	%٢٥		%٤٠		%٣٥	
قيمة المتوسط الموزون	-						

رس ١٣,٧٢٠

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة و الأقرب للعقار محل التقييم.

٦,١٥٥.٨٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١٣,٧٢٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٨٤,٤٥٧,٥٧٦	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تم تقدير مسطحات البناء بناءً على المستند المرسل من قبل العميل، حيث تمت مقارنتها مع القياسات على الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية والمصورات الجوية عبر "جوجل إيرث"، وقد لوحظ وجود اختلاف طفيف بينهما، وبناءً على ذلك، تم اعتماد مسطحات البناء وفقاً لرخصة البناء.

تم تقدير تكاليف البناء بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ²	٦,١٥٥.٨
مساحة القبو	م ²	١٢,٢٩٣.٦
مساحة المباني	م ²	١,٧٤٣.٢٨

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة القبو	٢,٥٠٠	ريال / م ²	٣٠,٧٣٤,٠٠٠.٠٠
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال / م ²	٣٠,٠٨١,١٨٤.٠٠
الرسوم الفنية	٥.٠٠%	%	٣,٠٤٠,٧٥٩.٢٠
أرباح المطور	٢٠.٠٠%	%	١٢,٧٧٦,١٨٨.٦٤
إجمالي التكاليف			٧٦,٦٢٧,١٣١.٨٤

العمر الحالي	٦ سنوات تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٣٤ سنة
العمر الفعال	٦ سنوات
الإهلاك الفعلي	١٥ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٦٥,١٣٣,٠٦٢.٠٦

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٨٤,٤٥٧,٥٧٦
قيمة المباني	٦٥,١٣٣,٠٦٢.٠٦
الإجمالي	١٤٩,٥٩٠,٦٣٨.٠٦

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، تخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

التوقعات المالية المستقبلية للعقار؛ بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.

الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري؛ حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.

تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار؛ بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.

المؤثرات السوقية والاقتصادية؛ التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٤.٢.٢.١ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- مكاتب
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة، وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.١ الإيجار السوقي

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

٤.٢.٢.١.١ قائمة العقارات المقارنة - (مكاتب)

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية (ريال/م ^٢)
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١,٦٨٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢,٢٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٢,٠٠٠ ريال
عقار ٤	عرض	٢٠٢٥	٢,٢٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ | التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة (المكاتب)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		المقارن الرابع	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	-	٢٠١٧/٥/٢٤	٢٠١٧/٥/٢٤	٢٠١٧/٥/٢٤	٢٠١٧/٥/٢٤	٢٠١٧/٥/٢٤	٢٠١٧/٥/٢٤	٢٠١٧/٥/٢٤	٢٠١٧/٥/٢٤
قيمة المتر التاجيري	-	١,٦٨٠,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠,٠٠٠ ر.س / م
نوع العملية		عرض	%٥٠-	عرض	%٥٠-	عرض	%٥٠-	عرض	%٥٠-
ظروف السوق		مستباعدة	%١٠٠	مستباعدة	%١٠٠	مستباعدة	%١٠٠	مستباعدة	%١٠٠
قيمة النسبة للمتر بعد ضبط الظروف		٨٤-	١١-	١١-	١١-	١١-	١١-	١١-	١١-
قيمة المتر بعد النسوية		١,٥٩٦ ر.س / م	٢,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠ ر.س / م	٢,٠٠٠ ر.س / م
سهولة الوصول	سهل جدا	سهل جدا	%١٠٠	سهل جدا	%١٠٠	سهل جدا	%١٠٠	سهل جدا	%١٠٠
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	%١٠٠	جيد جدا	%١٠٠	جيد جدا	%١٠٠	جيد جدا	%١٠٠
عمر العقار	٦ سنوات	١٠ سنوات	%٤٠	٦ سنوات	%١٠٠	٦ سنوات	%١٠٠	٦ سنوات	%١٠٠
مستوى التشطيب	جيد جدا	جيد	%١٠٠	جيد جدا	%١٠٠	جيد جدا	%١٠٠	جيد جدا	%١٠٠
مستوى التجهيزات	جيد جدا	جيد	%١٠٠	جيد جدا	%١٠٠	جيد جدا	%١٠٠	جيد	%١٠٠
خدمات تجارية بالمجمع	غير متوفر	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠	غير متوفر	%١٠٠	غير متوفر	%١٠٠
توفر مواقف سيارات	متوفر	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠	متوفر	%١٠٠
قيمة النسوية / نسبة الضبط	-	٢٢٣ ر.س / م	%٤٠	٢٠٩ ر.س / م	%١٠٠	١١٤ ر.س / م	%١٠٠	١٢٥ ر.س / م	%١٠٠
قيمة المتر بعد النسوية	-	١,٨١٩ ر.س / م	١,٨٨١ ر.س / م	١,٨٨١ ر.س / م	١,٨٨١ ر.س / م	١,٨٨١ ر.س / م	١,٨٨١ ر.س / م	١,٨٨١ ر.س / م	١,٨٨١ ر.س / م
نسب الترجيح	-	%٥٠	%٢٠	%٢٠	%٢٠	%٢٠	%٢٠	%٢٠	%٢٠
قيمة المتوسط الموزون	-	١,٨٧٠ ر.س	١,٨٧٠ ر.س	١,٨٧٠ ر.س	١,٨٧٠ ر.س	١,٨٧٠ ر.س	١,٨٧٠ ر.س	١,٨٧٠ ر.س	١,٨٧٠ ر.س

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التاجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٤) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم. نظرا لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٥%.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م)	١٠,٧١٠
قيمة المتر التاجيري (ريال / م)	١,٨٧٠
إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال)	٢٠,٠٢٧,٧٠٠

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ بيانات العقود:

- تم تزويدنا من قبل العميل لعقود الإيجار لكامل مساحة العقار محل التقييم وكذلك عقد إدارة العقار.
- تم تأجير العقار لعدد ٣ مستأجرين مختلفين ولكل منهم عقد إيجار منفصل وكانت تفاصيل العقود كالآتي:

العقود التأجيرية			
العقود	العقد الأول	العقد الثاني	العقد الثالث
اسم المستأجر	شركة أملاك العالمية للتحويل العقاري	شركة الراجحي للتأمين التعاوني	شركة البصمة المتقدمة
مدة العقد	٨ سنوات	٨ سنوات	٥ سنوات
بداية العقد	عام ٢٠٢٢	عام ٢٠٢٢	عام ٢٠٢١
المساحة التأجيرية	٢٥٢,٩١٠	٢٥٥,٣٠٠	٢٥٢,٥٠٠
عدد السنوات المتبقية بالعقد	٥ سنوات	٥ سنوات	سنة
القيمة الإيجارية السنتوية (ريال)	٢,٧٥٠,٠٠٠ ريال/سنة للثلاث سنوات الأولى ثم ٣,٢٥٠,٠٠٠ ريال/سنة للخمس السنوات التالية	٤,٩٥٠,٠٠٠ ريال/سنة لثلاث سنوات الأولى ثم ٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال/سنة لباقي مدة العقد	٣,١٦٢,٥٠٠ ريال/سنة شامل ١٥% ضريبة القيمة المضافة (٢,٧٥٠,٠٠٠ ريال بدون الضرائب)

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 الدخل (ريال)	–	٢٠,٢٧,٧٠٠ ريال	–
الشواغر	–	١٠ %	–
إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر (ريال)	١١,٢٧٥,٠٠٠ ريال	١٨,٠٢٤,٩٣٠ ريال	٦,٧٤٩,٩٣٠ ريال ٣٧.٤٥ %
تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدية في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية كل عقد إيجار على حدة ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح. وتمت تسوية هذه الفروقات باعتماد بيانات الإيجار السوقي للفترة المتبقية من التدفقات النقدية كمدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسولة بناء على بيانات السوق.			

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٧.٥ %
معامل الخصم	٩ %

٤.٢.٢.٤.١ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسولة						
اسم العقار/الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧ %
صندوق الأهلي ريت	كيوك بلازا	الرياض	مكتبي	١٠٦,٦٠٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٢٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١ %

- تم تحديد معدل العائد بـ ٧.٥ % بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.
- تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي بعد انتهاء مدة الإيجار لكل عقد وتم افتراض نسبة ١٠ % شواغر للعقار وذلك تحسباً لخروج أو دخول أي مستأجر طول فترة التدفقات النقدية.
- وتم اعتماد أتعاب التحصيل وأتعاب التأجير وأتعاب الإدارة والتشغيل بناءً على عقد الإدارة الذي تم تروييدها به من قبل العميل، وتم مقارنة قيمة العقد مع السوق وجدنا أنها تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمدخلات في عملية التقييم.
- بعد انتهاء عقد الإدارة تم احتساب نسبة ٥ % أتعاب الصيانة والتشغيل من بيانات دخل السوق.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥ % كل ٣ سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة 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 بالإشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩- % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراسات إحساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٣٣%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٠٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٨٠%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٠.٨٧%	مخاطر العقار محل التقييم
	٩.٠٠%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢١٤,٧١٢,٠٥٣ 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	١٤٩,٥٩٠,٦٣٨.٦ ريال	٠ %	٠.٠٠ ريال
التدفقات النقدية المخصومة	٢١٤,٧١٢,٠٥٣ ريال	١٠٠ %	٢١٤,٧١٢,٠٥٣ ريال
المجموع		١٠٠ %	٢١٤,٧١٢,٠٥٣ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) على أسلوب التكلفة نظرًا 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 (رقماً)	٢١٤,٧١٢,٠٠٠
رأي القيمة (كتابة)	فقط مائتان وأربعة عشر مليوناً وسبعمائة واثنا عشر ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال سعودي

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) 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

0.1 | صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]



صك

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ

رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٩٠

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 2 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م بطول 51 واحد و خمسون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 51 واحد و خمسون متر شرقاً: قطعة رقم 3 بطول 60.4 ستون متر و أربعون سنتيمتر غرباً: شارع عرض 20م بطول 60.36 ستون متر و ستة و ثلاثون سنتيمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثة آلاف و تسعة و سبعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 310108054425 في 16 / 08 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضماناً للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليوناً و ثمانمائة و أحد عشر ألف ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 2024-06-09م 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 02 / 09 / 1442 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

تمت

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسجلاتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالكمبيوتر والي وطبع بالحبر)

مطابقة مطابع الحكومة ٢٤٩١٥٩٠

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

نسخة رقمية

٥.١ صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٨٩

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 3 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض، وحدودها واطوالها: شمالاً: شارع التخصصي عرض 60 بطول 51 واحد وخمسون متر جنوباً: شارع عرض 20 بطول 51 واحد وخمسون متر شرقاً: قطعة رقم 4 بطول 60.44 ستون متر وأربعة وأربعون سنتيمتر غرباً: قطعة رقم 2 بطول 60.44 ستون متر وأربعة وأربعون سنتيمتر ومساحتها 3076.42 ثلاثة آلاف وستة وسبعون متر مربعاً وإثنين وأربعون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 135/100072990 في 27 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضماناً للوفاء بد 33811000 فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وثمانمائة وأحد عشر ألف ريال سعودي لا غير. سبب الرهن: بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 وذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 2024-06-09 وفي حالة عدم السداد فليمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 09 / 1442 لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الآلي ويمنع تقليده)
نموذج رقم (١٢-٣-٩)

صفحة رقم 1 من 1

ملاحظة: مطابع الموثقة ٢٥٢١٥٩٠
ملاحظة: مطابع الموثقة ٢٥٢١٥٩٠

0.1 | صور من المستندات

[illegible]

٥.١ صور من المستندات



الصفيان للاستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

عقد إيجار

أنه في يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٤ الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٨. تم بحمد الله وتوفيقه بمدينة الرياض الإتفاق والتراضي على إبرام هذا العقد الملزم للطرفين بين كلاً من :

(١) شركة البصمة المتقدمة (شركة شخص واحد) ، شركة ذات مسئولية محدودة حسب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٨٢٥١٠ بتاريخ ١٤٣١/٣/٨ هـ ومقرها الرئيسي مدينة الرياض ، وعنوانها البريدي: ١٣٣٢١ ص.ب: ٤٤٤ هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد المالك / عبد الله نايف عبد الله الصفيان ، ويشار للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الأول.

ويشار للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الأول.

(٢) السيد/ نايف عبد الله سعد الصفيان سعودي الجنسية هوية وطنية ١٠٤٩٧٧٧٦٦٥ عنوانه الرياض ص.ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ جوال: ٥٥٤٨٧٧٧٧٧ ايميل: alsufiyan@live.com رقم ضريبي ٣١٠١٧٣٠٧٠١٠٠٠٠٣

ويشار إليه في هذا العقد بـ المالك أو الطرف الثاني.

تمهيد:

حيث ان الطرف الاول يرغب في استئجار مكاتب إدارية لاستخدامها مقراً رئيسياً لنشاط الشركة ، وحيث أن الطرف الثاني يملك العقار المكتبي الكائن بمدينة الرياض في حي الربيع الواقع على طريق التخصصي الثامنة وفق الاحداثيات (٢٤,٨٠٨٥١٧ ، ٤٦,٦٦٦٩٦٣) وبموجب صك الملكية رقم ٧١٠١١٢٠٣٦٩٥٣ تاريخ ٢٣-٢-١٤٣٦ هـ و٣٦٩٥٢ تاريخ ٢٣-٢-١٤٣٦ هـ.

وحيث أن الطرف الاول عاين العقار المشار إليه في هذا التمهيد معاينة نافية للجهالة، وأبدى رغبته في استئجار مساحة محددة من العقار وقدرها (٢٥٠٠ م^٢) متر مربع تقريباً من إجمالي المساحة المحددة من مساحة المبنى التأجيري والتي تقع في المبنى رقم ٤ + جزء من مبنى ٣ في الادوار ارضي ١+٢+٣ ملحق(حسب ما هو موضح في المخططات المرفقة) . لذا فقد وجدت رغبة الطرف الاول قبولا لدى الطرف الثاني، واتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظماً على التعاقد وفقاً للشروط والأحكام التالي بيانها:

المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia
ص ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ P.O. Box 444 Riyadh 11313
هاتف : ٤٨٧٧٧٧٧ (٤ خطوط) Tel. : 4877777 (4 Lines)
فاكس : ٤٨٧٠٣٩٢ Fax : 4870392
س ب ١٠١٠٨٤٩٥٧ C.R. 1010184957
رقم العضوية ١٣١٨١٦ C.C. No. : 131816
E-mail: alsufiyan@gmail.com

٦ of 1Page

٥.١ صور من المستندات



الصفيان للاستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

المادة الأولى (مستندات وملحقات العقد) :

يعتبر التمهيد السابق والملحق المرفقة واللاحقة لهذا العقد جزء لا يتجزأ منه تقرأ وتفهم معه ولا يكون لأي منها استقلالية عن غيرها وفي حال تعارض أيها مع الآخر فالعبرة بالمستند المؤرخ لاحقاً . كما أن المستندات والملحق المتفق عليها عند إبرام هذا العقد سوف تكون على النحو الآتي :

١. نسخة من صك ملكية العين المؤجرة.
٢. الوكالة الشرعية أو التفويض المصدق من الغرفة التجارية في حال كون الطرف الثاني يرغب في تفويض طرف آخر لتوقيع العقود وإنهاء إجراءات التعاقد.
٣. المخططات الهندسية.
٤. فسوحات البناء النهائية.
٥. محضر التسليم والاستلام بين المالك والمستأجر.
٦. مخططات المبنى الموضحة لأجزاء العين المؤجرة.

المادة الثانية (مدة العقد) :

- ١,١ اتفق الطرفان على أن تكون مدة العقد خمس سنوات ميلادية ملزمة على الطرف الأول تبدأ بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللاحقة لإستلام الطرف الاول العين المؤجرة ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً الا بموجب عقد جديد.
- ١,٢ يحصل المستأجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها ستة (٦) اشهر من تاريخ ٢٠٢١/٠٣/٢٥م على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور توقيع العقد ويلتزم المستأجر باستلام الموقع خلال اسبوع بحد أقصى من تاريخ توقيع العقد وبموجب محضر استلام والا اعتبر التسليم قد تم من تاريخ توقيع العقد.

المادة الثالثة (قيمة التأجير وطريقة سداد الأجرة) :

اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الاجارية السنوية للعين الموصوفة في هذا العقد مبلغاً سنوي وقدره ٣,١٦٢,٥٠٠ ثلاثة ملايين ومائة واثنان وستون ألف وخمسمائة ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥ % ، يتم دفع القيمة الاجارية للسنة الأولى على دفعتين حسب التالي :

- القسط الأول مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائتان وخمسون ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% تُسدد عند توقيع العقد .
 - القسط الثاني مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائتان وخمسون ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% تُسدد عند استحقاقها في تاريخ ٢٥-٣-٢٠٢٢م .
- بالنسبة لبقية سنوات العقد يتم سداد الاجار مقدماً على دفعتين متساويتين عند بداية ومنصف كل سنة إيجارية .

المملكة العربية السعودية
ص ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣
هاتف : ٤٨٧٧٧٧٧ (٤ خطوط)
فاكس : ٤٨٧٠٣٩٢
س ب ١٠١٨٤٩٥٧
رقم العضوية ١٣١٨١٦
E-mail: alsufiyan@gmail.com

Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 444 Riyadh 11313
Tel. : 4877777 (4 Lines)
Fax : 4870392
C.R. 1010184957
C.C. No.: 131816

٦ of ٢Page

٥.١ | صور من المستندات



الصفيان للإستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

المادة الرابعة رسوم الخدمات العامة:-

قيمة الإيجار الموضحة في المادة الثالثة لا تشمل رسوم الخدمات العامة كاستهلاك الكهرباء أو الماء، أو الهاتف أو غيرها من الرسوم الحكومية المستقبلية التي تخص المستأجر ومن المتفق عليه بين الطرفين أن المستأجر ملتزم بسداد جميع تلك الرسوم .

المادة الخامسة (التزامات المالك) :

- أ- أن يمكن الطرف الأول من الحيازة الهادئة والمستمرة للعين المؤجرة وأن لا يعيق دخول أو خروج أي من منسوبي الطرف الأول للعين المؤجرة.
- ب- أن يسمح للطرف الأول بإدارة أعماله في العين المؤجرة بالشكل الذي يراه مناسباً لقيامه بأداء أعماله ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر : توزيع المساحة التأجيرية وتحديد طبيعة استخداماتها ، تنظيم عمليات الدخول والخروج وأماكن الاستقبال والانتظار وغير ذلك من الأعمال التنظيمية المعتادة داخل العين المؤجرة وبما لا يضر بالمشروع وباقي المستأجرين .
- ت- أن يسمح للطرف الأول بالتأجير من الباطن للغير بنفس شروط العقد .
- ث- أن يسمح للطرف الأول وفقاً للقوانين والأنظمة بعرض لوحاته أو ملصقاته الدعائية والإعلانية أو لوحات التعريف الخاصة به في الأماكن المخصصة له .
- ج- أن يضمن للطرف الأول عدم وجود أي نوع من أنواع النزاع أو وجود مستحقات مالية معلقة على العين المؤجرة أي كانت طبيعة وشكل وسبب تلك النزاعات أو المستحقات .
- ح- أن لا يرهن أو ينفذ كل أو بعض ملكية العين المؤجرة أو المبنى لأي طرف آخر ما لم يتفق من موافقة الطرف الآخر وإقراره خطياً بسريان ونفاذ هذا العقد وملحقاته في مواجهة ذلك الطرف .
- خ- أن يتم توفير الماء للعين المؤجرة طيلة سريان مدة العقد وسداد الاستهلاك على المستأجر .
- د- تخصيص عدد ٥٩ كمواقف خاصة بالطرف الأول.

المادة السادسة (التزامات المستأجر) :

- أ- أن يستغل العين المؤجرة في النشاط الخاص به وبالإسم التجاري العائد له أو وكلائه المعتمدين دون الإخلال بحقه في تغيير الإسم التجاري أو النشاط طالما اندرج التغيير تحت الأنشطة التجارية المرخصة نظاماً .
- ب- أن يدفع للمالك الأجرة في تاريخ استحقاقها وفقاً للمادة الثالثة من العقد وإذا تأخر في الدفع جاز للطرف الثاني إشعاره بتسديد المبلغ المستحق خلال ١٥ يوماً من تاريخ الإشعار وإذا ظل ممتنعاً عن الدفع يكون للطرف الثاني إشعاراً نهائياً لمدة ١٥ يوماً ، ويجوز بعدها للطرف الثاني إذا ظل الإمتناع مستمراً المطالبة بمستحقاته بالطرق النظامية وفسخ العقد .
- ت- أن يحافظ على سلامة العين المؤجرة وملحقاتها وأن يعرض الطرف الثاني عن الأضرار التي تلحق بها إذا كانت ناجمة عن استخدام العين من قبله أو من قبل تابعيه

المملكة العربية السعودية
ص ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣
هاتف : ٤٨٧٧٧٧٧ (٤ خطوط)
فاكس : ٤٨٧٠٣٩٢
س ب ١٠١٨٤٩٥٧
رقم العضوية ١٣١٨١٦
E-mail: alsufiyan@gmail.com

Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 444 Riyadh 11313
Tel. : 4877777 (4 Lines)
Fax : 4870392
C.R. 1010184957
C.C. No. 131816

١ of ٣ Page

٥.١ صور من المستندات



لا يعتبر هذا العقد سنداً تنفيذياً

Contract Data		١ بيانات العقد	
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No. 20083503922 / 1
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date 2023-03-01
Tenancy End Date	2030-03-24	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date 2022-03-25
Contract is conditional	لا	معلق بشرط	
		طريقة دفع رسوم العقد:	Ejar Fees Paid By الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري

تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد. وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.

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

Lessor Representative Data		٣ بيانات مُمثل المؤجر	
Name	فاصل مخلوق	الاسم:	
Nationality	البحرين	الجنسية:	
ID No. 2535002006	رقم الهوية:	ID Type	هوية مقيم
Email taqi@sicocapital.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No. +966583070808	رقم الجوال:
National Address		العنوان الوطني:	
Expiry Date	تاريخ الانتهاء	Issue Date	تاريخ الإصدار
2023-08-14		-	أخرى
		رقم سند التمثيل Number	1010929452

Tenant Data		٤ بيانات المستأجر	
-------------	--	-------------------	--

٥.١ صور من المستندات

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة الراجحي للتأمين التعاوني تكافل الراجحي	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010270371	CR No.	الرقم الموحد	7001593321	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2009-06-28	CR Date

٥ بيانات مُمثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	محمود سليم احمد دحدولي	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية: 1071667289
رقم الجوال:	+966555855021	Mobile No.	البريد الإلكتروني: adminsupport@alrajhitakafu.com
البريد الإلكتروني:		Email	
العنوان الوطني:		National Address	
رقم سند التمثيل	رقم المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
423970503	وكالة شرعية إلكترونية	2021-07-27	2026-06-03
	Type	Issue Date	Expiry Date

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط		Brokerage Entity and Broker Data	
اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة الاصول المستديرة 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:	يوسف عارف فايد المصباحي	Broker Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية: 1103516082
رقم الجوال:	+966563222555	Mobile No.	البريد الإلكتروني: estidamare@gmail.com
		Email	

٧ بيانات صكوك التملك		Title Deeds Data	
رقم المستند:	393140003190	Title Deed No:	جهة الإصدار: 11693924
تاريخ الإصدار:	1442-09-02	Issue Date:	مكان الإصدار: 1
		Place of Issue:	

٨ بيانات العقار		Property Data	
العنوان الوطني:	طريق الثمامة, 13316, 3485, 8450	National Address	
نوع بناء العقار:	other	Property Type	نوع استخدام العقار: تجاري
عدد الطوابق:	5	Number of Floors	عدد الوحدات: 5
عدد المصاعد:	6	Number of Elevators	عدد مواقف: 138
		Number of Parking Lots	

٩ بيانات الوحدات الإيجارية		Rental Units Data	
----------------------------	--	-------------------	--

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 العرون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):		
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للكهرباء:
			Water Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	0.0	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	8	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	سنوي	دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	4950000.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العرون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID / CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرقم المسلسل No.
			Annual Rent:	4950000.00	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value		42350000.00			إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العرون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا وجدت كمبالغ ثابتة) .					
الدفع عن طريق الوسيط العقاري/ المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة			طرق الدفع المعتمدة		
Approved payment methods					

١٢ جدول سداد الدفعات					
Rent Payments Schedule					
الرقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)
تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)		
1	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	2022-03-25
2	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	2023-03-25
3	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	2024-03-25
4	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2025-03-25
5	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2026-03-25
6	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2027-03-25
7	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2028-03-25
8	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2029-03-25

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: نعم

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

٥.١ صور من المستندات



لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

Contract Data		١ بيانات العقد	
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No. 20137352035 / 1-0
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date 2022-04-11
Tenancy End Date	2030-03-24	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date 2022-03-25
Contract is conditional	لا	معلق بشرط	
تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد. وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.			

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

Lessor Representative Data		٣ بيانات ممثل المؤجر	
Name	سلطان عبداللطيف عبدالله بن نقلي	الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No.	1001726502	رقم الهوية:	ID Type هوية وطنية
Email	snugali@sicocapital.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No. +966555455464
National Address	الرياض، الرياض	العنوان الوطني:	
Expiry Date	2022-09-21	تاريخ الانتهاء	رقم سند التمثيل Number 18102021
Issue Date	-	تاريخ الإصدار	نوع المستند Type قرار الشركاء

Tenant Data		٤ بيانات المستأجر	
Company name/Founder	شركة املك العالمية للتمويل العقاري	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type التجارية
Unified Number	7001525455	الرقم الموحد	CR No. 1010234356
		رقم السجل التجاري:	

٥.١ صور من المستندات

جهة الإصدار: - Issued by: تاريخ السجل التجاري: 2007-06-13 CR Date

٥ بيانات مُمثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	عبدالله بن تركي بن سعد السديري	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية: 1012384705
رقم الجوال:	+966558489999	Mobile No.	البريد الإلكتروني: saishathri@amlakint.com
العنوان الوطني:	الرياض، RIYADH	National Address	
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الإصدار Issue Date
423784959	وكالة شرعية إلكترونية	2024-06-03	2021-07-06

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط		Brokerage Entity and Broker Data	
اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة الاصول المستديرة 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:	يوسف عارف قايد المصباحي	Broker Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية: 1103516082
رقم الجوال:	+966563222555	Mobile No.	البريد الإلكتروني: estidamare@gmail.com

٧ بيانات مكوك التملك		Title Deeds Data	
رقم المستند:	393140003190	Title Deed No:	جهة الإصدار: 11693924
تاريخ الإصدار:	1442-09-02	Issue Date:	مكان الإصدار: 1

٨ بيانات العقار		Property Data	
العنوان الوطني:	الرياض ، الرياض ، 3485, 8450, 13316	National Address	
نوع بناء العقار:	- أخرى	Property Type	نوع استخدام العقار: تجاري
عدد الطوابق:	5	Number of Floors	عدد الوحدات: 5
عدد المصاعد:	6	Number of Elevators	عدد المواقف: 138

٩ بيانات الوحدات الإيجارية		Rental Units Data	
نوع الوحدة:	عمارة	Unit Type	
رقم الطابق:	0	Floor No.	رقم الوحدة: 3+2+1 مبني
مساحة الوحدة:	2910.0	Unit Area	طول واجهة الوحدة
إتجاه واجهة الوحدة	-	Unit direction	

٥.١ | صور من المستندات

الأجرة السنوية للمياه:	-	Water Annual Amount:	
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:
دورة سداد الإيجار	سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار: 8
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	2750000.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية: 0.00
الرقم المسلسل .No	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID / CR Number
القيمة السنوية للإيجار:	2750000.00	Annual Rent:	
إجمالي قيمة العقد:	23375000.00	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 وجدت كمبالغ ثابتة).			
طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري / المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		
Approved payment methods			

١٢ 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 Issued Date (AD)	تاريخ الاستحقاق Due Date (AD)	تاريخ الإصدار Issued Date (AH)	تاريخ الاستحقاق Due Date (AH)
1	2750000.00	0.00	0.00	2750000.00	2022-03-25	2022-04-04	1443-08-22	1443-09-03
2	2750000.00	0.00	0.00	2750000.00	2023-03-25	2023-04-04	1444-09-03	1444-09-13
3	2750000.00	0.00	0.00	2750000.00	2024-03-25	2024-04-04	1445-09-15	1445-09-25
4	3025000.00	0.00	0.00	3025000.00	2025-03-25	2025-04-04	1446-09-25	1446-10-06
5	3025000.00	0.00	0.00	3025000.00	2026-03-25	2026-04-04	1447-10-06	1447-10-16
6	3025000.00	0.00	0.00	3025000.00	2027-03-25	2027-04-04	1448-10-17	1448-10-27
7	3025000.00	0.00	0.00	3025000.00	2028-03-25	2028-04-04	1449-11-09	1449-11-09
8	3025000.00	0.00	0.00	3025000.00	2029-03-25	2029-04-04	1450-11-10	1450-11-20

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: نعم

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة
0	0	0	+10%	+10%	+10%	+10%	+10%

حالت فسخ العقد:

بالإضافة إلى أي حالة أخرى متصوص عليها في هذا العقد وتمنح الحق لأي من الطرفين فسخ العقد بنقض عقد الإيجار عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:

- 1- ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من توليه الجهة الحكومية المعتمدة.
- 2- إذا أُلغيت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء مما يُلحق به تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.
- 3- قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

٥.١ | صور من المستندات



[عقد إدارة عقار]

إنه في يوم الأحد الموافق 2023/12/11 م بمدينة الرياض، تحرر هذا العقد فيما بين كلاً من:

أولاً: شركة الأصول المستديرة للخدمات العقارية وهي مسجلة نظاماً بموجب السجل التجاري رقم 4030312596 عنوانها - الرياض - 2829 طريق الملك عبد الله هاتف: 920028018، بريد الكتروني: maljunaid@spproperty.com.sa ويمثلها في هذا العقد الأستاذ/محمد أحمد الجنيد بصفته مدير الشركة

ويُشار إليه في هذا العقد بـ (الطرف الأول - المدير أو مدير الممتلكات)

ثانياً: شركة مشاعريت العقارية، وهي شركة سعودية مسجلة نظاماً بموجب السجل التجاري رقم 1010929452 عنوانها - الرياض - رمز بريدي 11546 هاتف: 0112799833 بريد الكتروني: realestate@sicocapital.com، ويمثلها في توقيع هذا العقد الأستاذ/فاضل أحمد مخلوق بصفته مدير الشركة

ويُشار إليه في هذا العقد بـ (الطرف الثاني - المالك)

وقد اقر الطرفان بأمليهما القانونية والشرعية للتعاقد والتصرف وبخلو إرادتهما من العيب الملاحظة للتصرفات، واتفقا على مايلي:

تمهيد:

حيث إن الطرف الثاني شركة تابعة لصندوق (سيكو السعودية ريت) المدار من قبل (شركة سيكو المالية)، وحيث أن الصندوق يملك العقار التجاري المعروف باسم (I-OFFICES) والذي يتألف من مكاتب تجارية موزعة بالكامل على 3 سبأجرين (المجمع "أو" العقار") الواقعة في مدينة الرياض بحي الربيع على طريق الشهادة والمبالغ مساحة أرضه الإجمالي (6,155 م²) ستة آلاف ومائة وخمسة وخمسون متراً مربعاً فقط ("الأرض"). بموجب الصك رقم 393140003190 والصك رقم 39314000189 وتاريخ 1442/09/02 هـ ("صك الملكية") والمرفق صورة عنه في الملحق رقم (1) من هذا العقد، علماً أن العقار مزهون لصالح بنك الرياض وفقاً لما هو موضح في صك الملكية.

وحيث إن الطرف الثاني يرغب في إسناد مهام إدارة المجمع وتأجير الوحدات العقارية في المجمع (الوحدات العقارية) بشكل حصري للطرف الثاني وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد.

لذا فقد تلاقى الطرفان لإبرام هذا العقد، واتفقا على التعاقد طبقاً الآتية:

2829 King Abdullah Road, Riyadh
CR. : 4030312596

info@spproperty.sa
920028018

٢٨٢٩ طريق الملك عبد الله، الرياض
س.ت: ٤٠٣٠٣١٢٥٩٦

٥.١ صور من المستندات



{ البند الأول }

تضمن التمهيد:

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً ومكملاً ومفسراً لجميع بنوده ونواقصه أينما وجدت.

{ البند الثاني }

موضوع العقد:

عين الطرف الثاني (المالك)، الطرف الأول (المدير) ليكون وكيلاً عنه بشكل حصري ومنفرد في إدارة العقار الموصوف في تمهيد هذا العقد وله تأجير وتسويق وإدارة وصيانة هذا العقار وفقاً لبنود وشروط هذا العقد.

{ البند الثالث }

مدة العقد:

مدة هذا العقد سنتين ميلادية تجدد بشكل تلقائي، تبدأ إعتباراً من تاريخ 15-03-2024 م، وتجدد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته بعدم تجديد العقد قبل ثلاثة أشهر على الأقل من تاريخ انتهائه أو انتهاء المدة المحددة.

{ البند الرابع }

التزامات (الطرف الأول) المدير:

الطرف الأول (المدير) وبصفته وكيلاً حصرياً وتائباً منفرداً عن الطرف الثاني (المالك) في إدارة العقار محل هذا العقد، يلتزم بأن يقوم بإدارة وتسويق وتأجير وصيانة العقار محل هذا العقد وفقاً لبنود وشروط هذا العقد ووفقاً للتالي:

1. العمل على تأجير الوحدات الشاغرة أو تلك التي يخلفها مستأجرها، والتجديد للمستأجرين المنتهية عقود إيجار وحداتهم، أو تعديل هذه العقود، أو إنهائها، كل ذلك وفقاً للشروط والقيمة الإيجارية التي يراها مناسبة. على أن تكون جميع عقود الإيجار باسم الطرف الثاني (المالك) كمؤجر.
2. اتفق الطرفان على أنه يحق لمدير الممتلكات منح المستأجرين الحد خصم مسموح به للسنة الأولى بنسبة من 5 - 15% من السعر المتفق عليه مع المستأجر لكل وحدة بعد الحصول على موافقة الطرف الثاني الكتابية.
3. ينوب مدير الممتلكات عن المالك في استلام وتسليم الوحدات المستأجرة من/ وإلى المستأجرين وتبعاً لذلك تنتقل حيازة الوحدات بين المالك والمستأجرين بموجب محاضر الاستلام والتسليم الموقعة من مدير الممتلكات نيابة عن المالك.

٥.١ | صور من المستندات



{ البند السادس }

أتعاب مدير الممتلكات (الطرف الأول):

يستحق مدير الممتلكات من الطرف الثاني (المالك) أتعابه نظير الأعمال التي يقوم بها في هذا العقد كالتالي:

1. أتعاب إدارة الممتلكات:

- للسنة الأولى والتي تبدأ في تاريخ 15 مارس 2024م: مبلغ 200,000 ريال (مئتان ألف ريال سعودي لا غير) سنوياً. يتم دفعها على دفعتين مقدمة كل ستة أشهر.
- للسنة الثانية والتي تبدأ في تاريخ 15 مارس 2025م: مبلغ 150,000 ريال (مائة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير) سنوياً. يتم دفعها على دفعتين مقدمة كل ستة أشهر.
- مبلغ وقدره 683,400 ريال فقط ستمائة وثلاثة وثمانون ألف وأربعمائة ريال لا غير تدفع على دفعتين مقدماً كل ستة أشهر ابتداءً من تاريخ توقيع العقد وذلك مقابل مصاريف خدمات المرافق والتي تشمل عقود الحراسات الأمنية وخدمات النظافة وخدمات صيانة نظام الإطفاء وخدمات صيانة المصاعد وخدمات صيانة التكييف وخدمات التشجير ومكافحة الحشرات وخدمات إزالة المخلفات وخدمات نظافة الواجبات وفي حال وجود أي تغيير على التكلفة من قبل المورد فيتم إخطار الطرف الثاني بذلك خطياً قبل إبرام العقود مع مقدم الخدمة.

2. أتعاب التحصيل:

- للسنة الأولى والتي تبدأ في تاريخ 15 مارس 2024م: ما نسبته (2.00%) اثنان بالمائة من إجمالي الإيراد لكل مبلغ تم تحصيله فعلاً من المستأجرين في العقارات المشمولة بهذا العقد وخلال فترة التعاقد.
- للسنة الثانية والتي تبدأ في تاريخ 15 مارس 2025م: ما نسبته (2.50%) اثنان بالمائة من إجمالي الإيراد لكل مبلغ تم تحصيله فعلاً من المستأجرين في العقارات المشمولة بهذا العقد وخلال فترة التعاقد.

3. أتعاب التأجير:

- ما نسبته (7.50%) سبعة ونصف بالمائة من إجمالي قيمة إيجار أول سنة فقط تدفع مرة واحدة عن كل مستأجر جديد وذلك مقابل أتعاب التأجير للعقارات غير المؤجرة.

٢١٨

٥.١ صور من المستندات



2. شمولية العقد:

يتضمن العقد جميع ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين ولا يجوز التعديل فيه إلا بموجب اتفاق كتابي بين الطرفين.

3. قانون العقد:

يخضع هذا العقد لأحكام الأنظمة والقوانين السارية بالمملكة العربية السعودية.

4. الاختصاص القضائي:

في حالة نشوء أي نزاع أو خلاف يتصل بموضوع هذا العقد، أو تنفيذه، أو تفسيره، أو تنفيذه، أو تفسير أي بند من بنوده، أو الإخلال بالالتزامات الناشئة عنه، فتختص بالفصل فيه المحكمة المختصة بمدينة جدة.

{ البند التاسع }

عناوين الأطراف:

أقر الطرفان بصحة العناوين المبينة بديباجة هذا العقد وبصحة جميع المراسلات والإعلانات الواردة عليها، ويلتزم الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول بأية تغييرات قد تطرأ على عنوانه خلال ثلاثة أيام على أكثر تقدير من حدوث هذه التغييرات، وإلا كانت المراسلات والإخطارات والإعلانات القضائية على العنوان المنبث بهذا العقد منتجة لأثارها قانوناً.

{ البند العاشر }

حُرِّز هذا العقد من نسختين، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها بما ذُكر، تحرر هذا العقد، ووقع عليه طرفيه.

واثه والموفق.

عن الطرف الثاني

عن الطرف الأول

شركة مشاعرية العقارية

شركة الأصول المستديرة للخدمات العقارية

المفوض: فاضل أحمد مخلوق

المفوض: محمد أحمد الجنيد

التوقيع:

التوقيع:

الختم:

الختم:



Handwritten signature of the first party.



2829 King Abdullah Road, Riyadh
CR. : 4030312596

info@property.sa
920028018

٢٨٢٩ طريق الملك عبد الله، الرياض
س.ت: ٤٠٣٠٣١٢٥٩٦

٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون بمطالباته، 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 ٢٠٢٥، كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو لا يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسملة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرية الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

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

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي 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 | معايير التقييم

٥.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

- تقرر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

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.

٥.٣.٩ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢٠-ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات (١-٥٠) - (٤-٥٠)) الناتجة عن القيود"، وينشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١٠ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: "ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة"، فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها، وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار - إن وجدت - في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية".

٥.٣.١١ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم "فريق التقييم"، وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

الفصل السادس

نظرة على السوق العقاري بمدينة الرياض

٦.١ نظرة على القطاع العقاري

٦.٢ القطاع السكني

٦.٣ القطاع التجاري

٦.٤ القطاع المكثبي

٦.٥ القطاع الفندقى

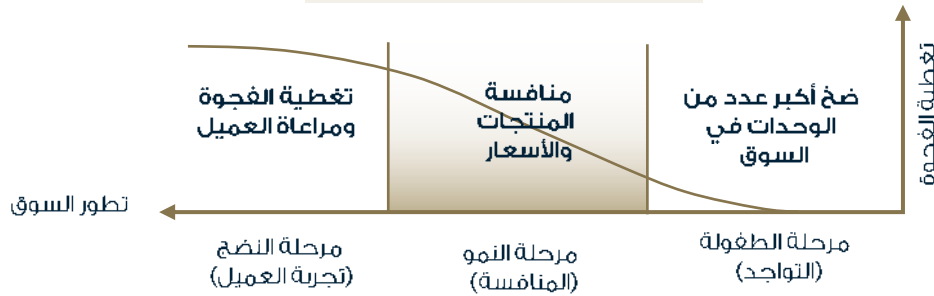
٦.٦ القطاع الصناعى

٦.١ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نمواً ملحوظاً، إذ يُعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجاباً على سوق العقارات.

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
- أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة
- الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه
- نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي
- الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق
- زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

سكني



مكتبي



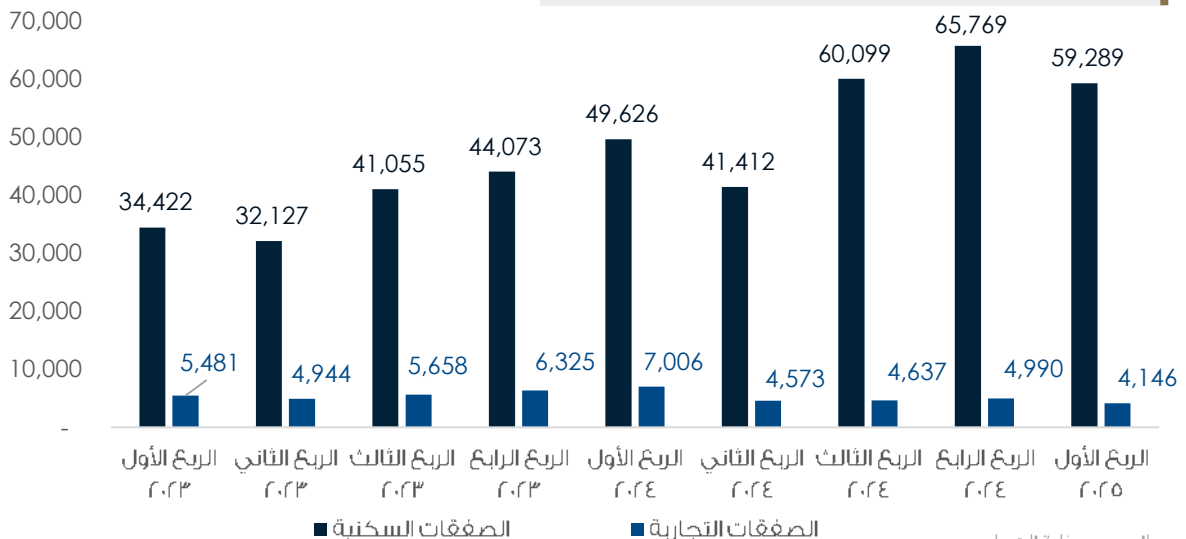
تجاري



صناعي



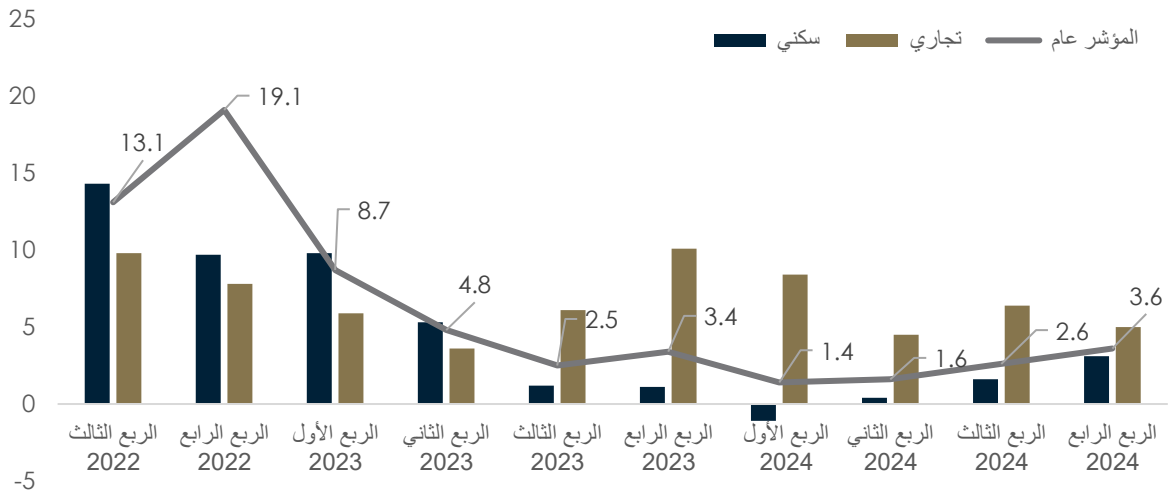
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



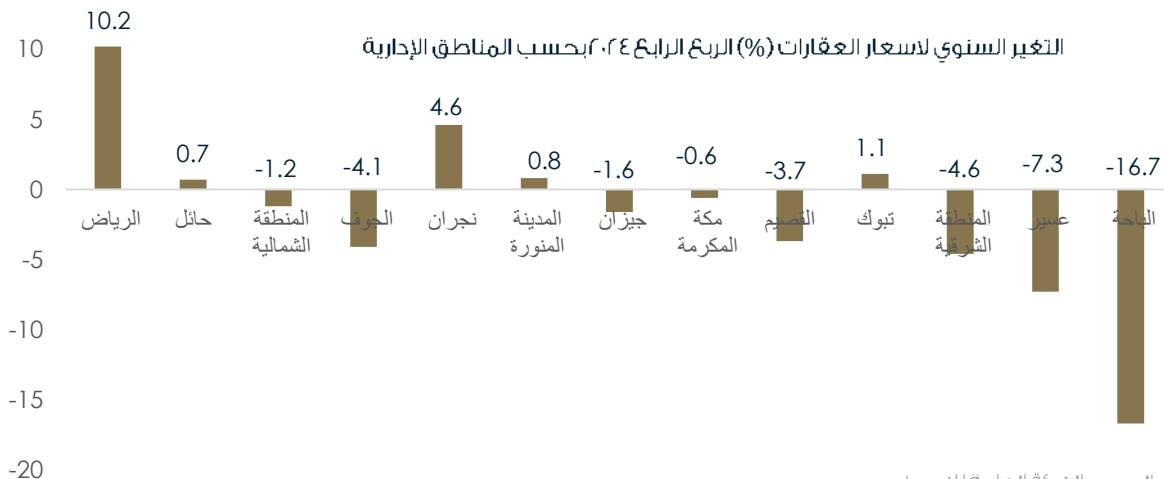
٦.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

- تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣، فقد شهد القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة ٣.١%، ويشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع، وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%، كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%.



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تملك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%، في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٦.١% و ٢٤.١% على التوالي، وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتي الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي، أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٦.٧% و ٧.٣% على التوالي.



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

٦.٢ القطاع السكني

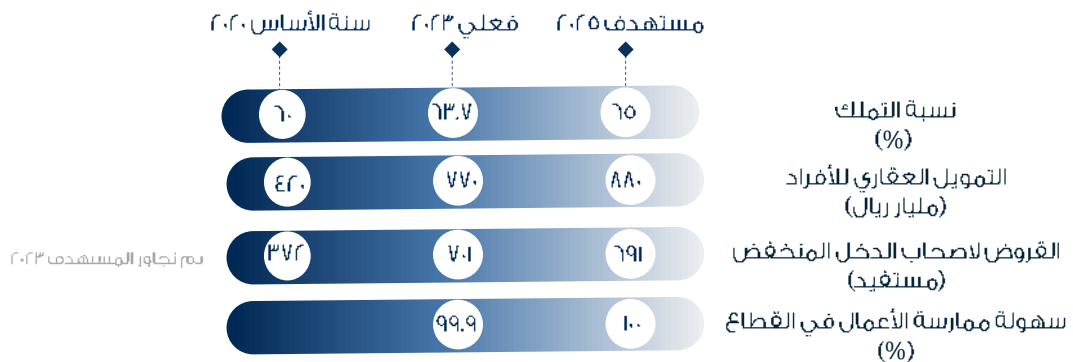
مؤشر أسعار العقار و القدرة الشرائية للعقار

العالم	نسبة سعر العقار إلى الدخل	التمويل العقاري كنسبة من الدخل	مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض
٢٠٢٢	٢.٨	٢٠.٥	٤.٩
٢٠٢٣	٣.٠٠	٢٢.٠٠	٤.٥

نسبة سعر العقار إلى الدخل: مؤشر أساسي لقابلية شراء الوحدات، حيث أن القابلية للشراء تزيد كلما قلت النسبة
 التمويل العقاري كنسبة من الدخل: نسبة التكلفة الفعلية للتمويل العقاري إلى دخل الأسرة (كلما انخفض كان أفضل)
 مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض: هو عكس نسبة الرهن العقاري من الدخل وهي: ١٠٠٪ / نسبة التمويل العقاري من الدخل

القطاع السكني (نسب التملك)

- تهدف استراتيجية برنامج الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠ إلى توفير حلول سكنية تلائم احتياجات الأسر السعودية وقدراتها المالية، لتحسين الظروف السكنية الحالية والمستقبلية. يسعى البرنامج لتعزيز السياسات والتنظيمات لقطاع الإسكان بما يتوافق مع تطلعات رؤية ٢٠٣٠. في ٢٠٢٣، أسهمت المبادرات الحكومية في زيادة تملك المساكن عبر برامج ضمان الرهن العقاري التي قدمت تمويلًا لأكثر من ٩٦,٠٠٠ أسرة، ودعمت أكثر من ٢٠,٠٠٠ أسرة ضمن برنامج الإسكان التأموي. كما أطلقت ضمانات جديدة لمبيعات العقارات على الخارطة لتسهيل الوصول للمشاريع قيد التطوير.



وفقاً لأخر تحديث رسمي نشر في عام ٢٠٢٣

Affordability Index by Country 2023

المصدر: التقرير السنوي لرؤية ٢٠٣٠ لعام ٢٠٢٣

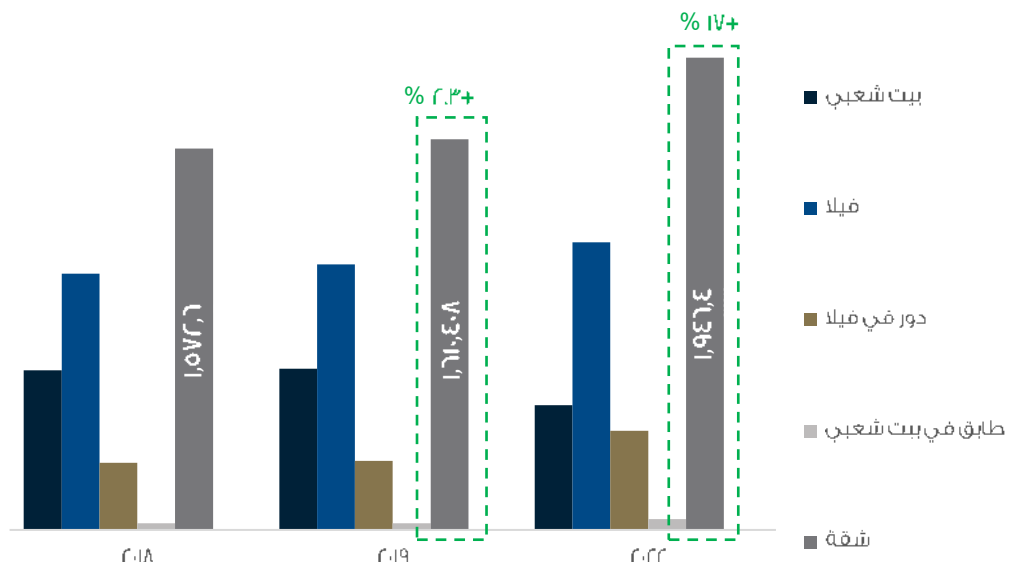
٦.٢ القطاع السكني

الفجوة بين العرض والطلب

- تشهد المملكة نمواً في عدد السكان بما يتماشى مع هدفها لعام ٢٠٣٠، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على الخدمات السكنية، ومع توقع زيادة عدد الوافدين بحلول ٢٠٣٠، قد ترتفع معدلات إيجار الوحدات السكنية، حيث بدأ بعض ملاك العقارات بتأجير منازلهم للاستفادة من الطلب المتزايد. ورغم المشاريع السكنية الكبيرة التي أطلقتها وزارة الإسكان في السنوات الأخيرة وخططها لمشاريع إضافية، لا تزال الفجوة بين العرض والطلب قائمة، حيث تبقى محفزات الطلب قوية في مختلف أنحاء المملكة.
- منذ إطلاق برنامج الإسكان في ٢٠١٨ وحتى نهاية ٢٠٢٣، عززت الوزارة المعروض العقاري بطرح أكثر من ٤٥٠ ألف وحدة وأرض سكنية، وتسعى المملكة لمواصلة هذا التوسع بهدف الوصول إلى قرابة مليون وحدة سكنية جديدة بحلول عام ٢٠٣٠ بالشراكة مع شركات التطوير العقاري.
- يشهد سوق العقارات في مدينة الرياض نمواً كبيراً مستفيداً من نشاط الحركة التجارية وارتفاع عدد السكان، وتواجه الرياض عجزاً في المعروض نظراً للنمو المستمر في عدد السكان والذي يصل حالياً إلى حوالي ٨.٥ مليون نسمة، وحسب التقديرات سيصل عدد السكان في الرياض إلى ١٠ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠. ويُعد معدل عدد السكان لكل وحدة سكنية في الرياض مرتفعاً مقارنة ببعض المدن داخل وخارج المملكة، مما يعكس الحاجة إلى تطوير المزيد من الوحدات السكنية لمواجهة التغيرات الديموغرافية المتسارعة حيث يبلغ معدل الوحدات السكنية في الرياض ما يقارب ٥.٦ شخص لكل وحدة سكنية

تقديرات عام (2024)	عدد السعوديين ٣٤ مليون نسمة عدد الوافدين ١٤ مليون نسمة	رؤية ٢٠٣٠ المملكة العربية السعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA	عدد السكان السعوديين ٥٠ مليون نسمة عدد الوافدين ٢٥ مليون نسمة	عدد الوحدات السكنية المعروضة من قبل وزارة الاسكان بالشراكة مع شركات التطوير العقاري حوالي ١ مليون وحدة سكنية
--------------------	---	--	--	--

- تشير التوجهات إلى زيادة الطلب على الشقق أو الوحدات الأصغر لزيادة مواءمتها للأسر الصغيرة وغيرها.

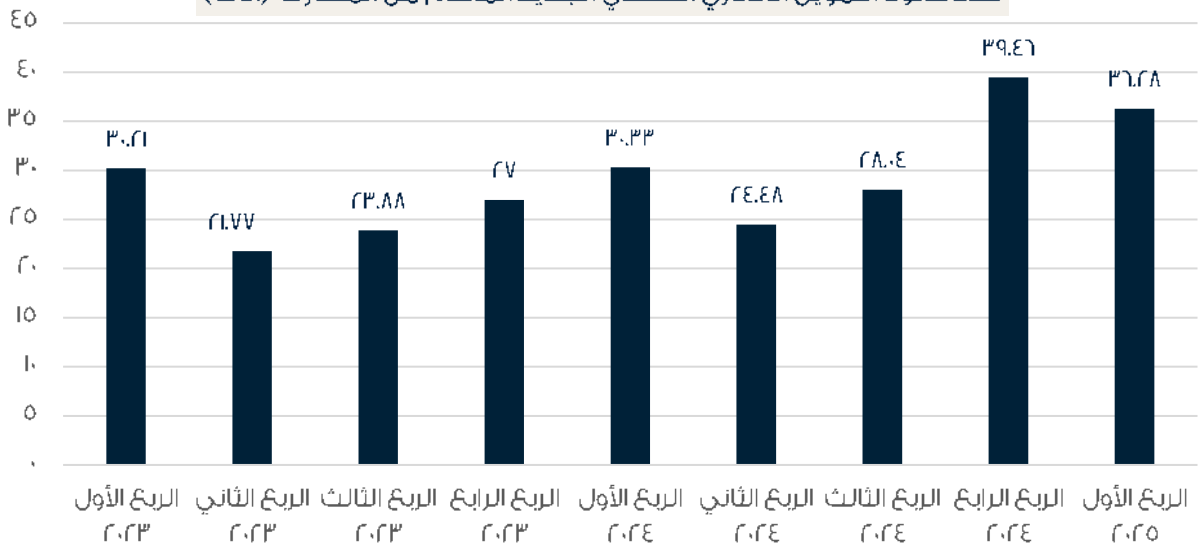


٦.٢ القطاع السكني

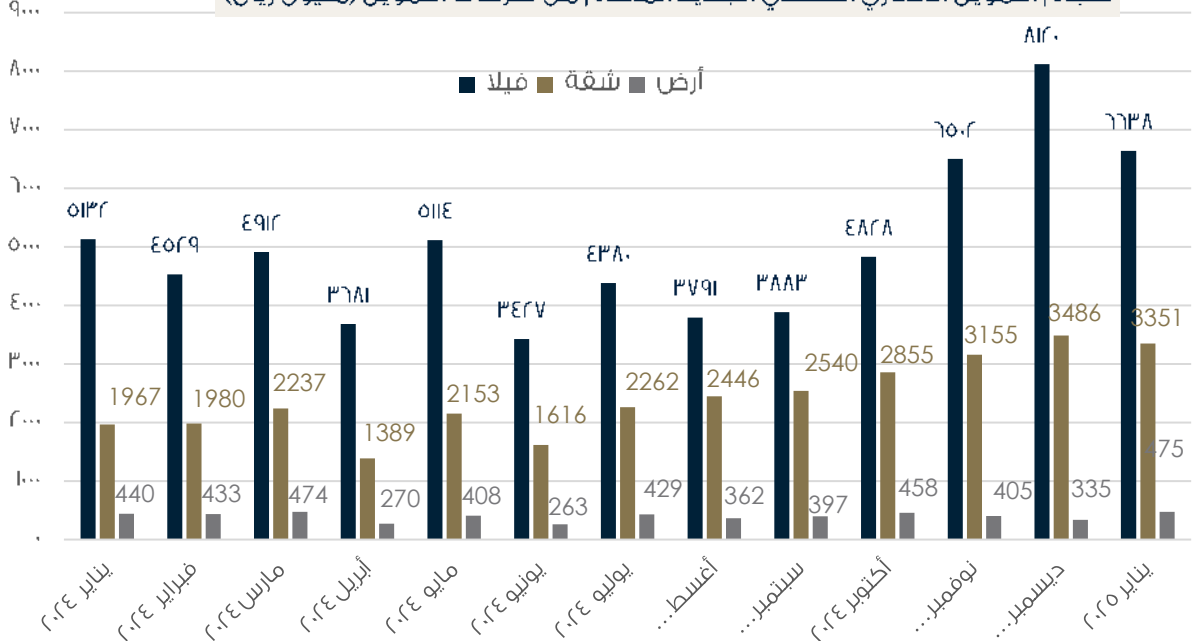
القطاع السكني (التمويل)

- وفقاً لبيانات البنك المركزي السعودي (ساما)، بلغت قيمة التمويل العقاري السكني الجديد المقدمه للأفراد من قبل البنوك ١٠.٥ مليار ريال سعودي في شهر يناير ٢٠٢٥، مسجلة بذلك زيادة بنسبة ٣٩% مقارنة بنفس الشهر من العام السابق ٢٠٢٤، وبلغ عدد العقود الموقعة بين البنوك والأفراد حوالي ١٣.٤ ألف عقد. كما ارتفع متوسط قيمة القروض العقارية الجديدة إلى ٧٨٠,٠٠٠ ريال سعودي، مسجلة زيادة بنسبة ٩% مقارنة بشهر يناير ٢٠٢٤.

عدد عقود التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من المصارف (آلاف)



حجم التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من شركات التمويل (مليون ريال)



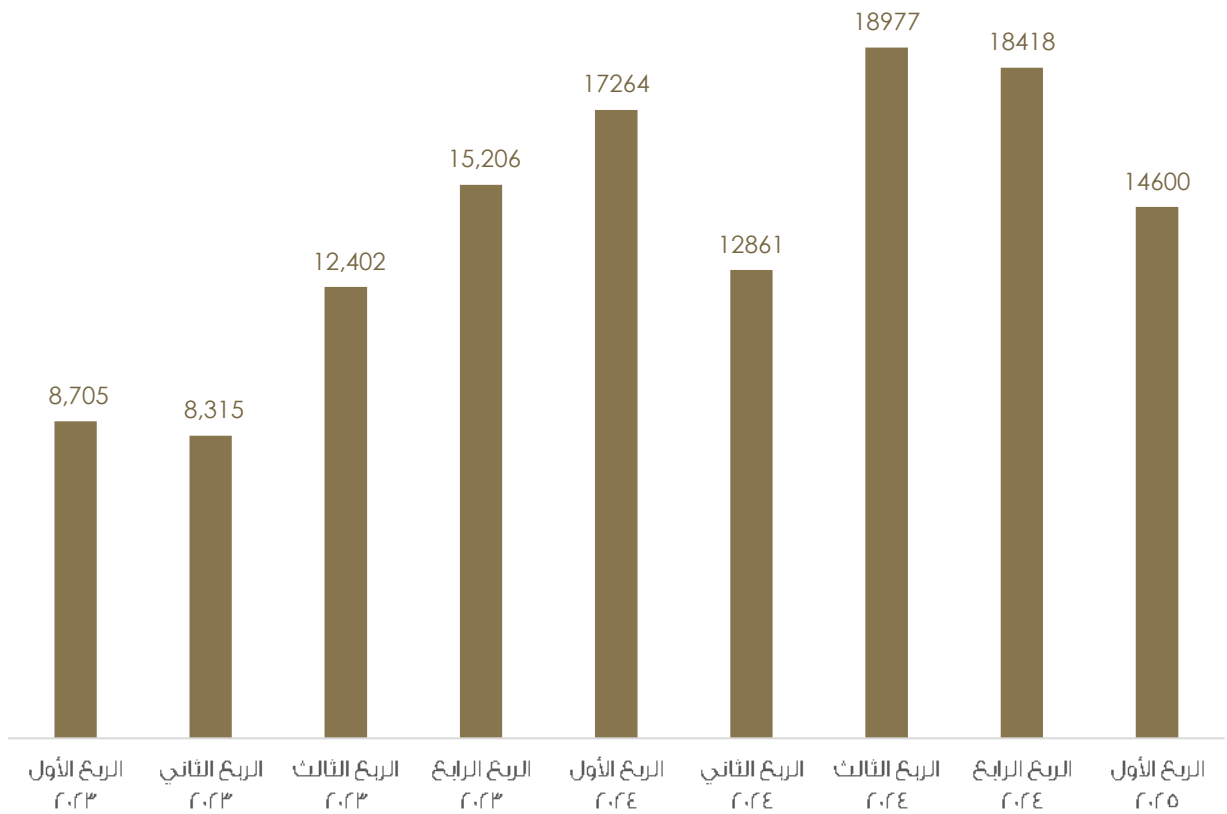
لا تشمل مبلغ الفائدة على التمويل

المصدر: البنك المركزي السعودي ٢٠٢٣

٦.٢ القطاع السكني

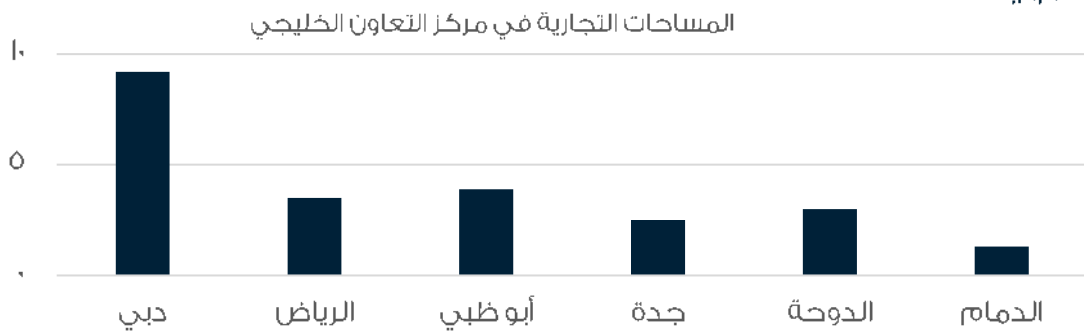
نظرة على القطاع السكني بمدينة الرياض

- عدد الصفقات السكنية المنفذة بمدينة الرياض



٦.٣ القطاع التجاري

- الرياض تقود نمو المساحات التجارية داخل المملكة، حيث بلغ معدل الإشغال ٩٠%، وتغطي المساحات التجارية في المدينة حالياً نحو ٣.٦ مليون متر مربع، مع إضافة ٢٧,٠٥٠ متراً مربعاً خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤، ومن المتوقع أن ترتفع المساحات التجارية المتاحة في الرياض بنسبة ٢٨%، لتصل إلى ٤.٦ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٦.
- تعد الرياض ثاني أكبر مدينة في المنطقة من حيث المساحات التجارية، لكنها لا تزال متأخرة بنسبة ٥٠% عن دبي، وبالنظر إلى خطط المملكة لتحويل الرياض إلى مركز اقتصادي عالمي، يتوقع أن تشهد المدينة نمواً سريعاً في المساحات التجارية لتلبية الطلب المستقبلي ورغم توفر مساحات تجارية كبيرة حالياً في الرياض، إلا أنها لا تتناسب مع عدد السكان، الذي يعادل تقريباً ضعف عدد سكان دبي، ويبرز ذلك فجوة كبيرة في المساحات التجارية في الرياض، لا سيما مع التوقعات بحدوث نمو سكاني كبير بحلول عام ٢٠٣٠.



القطاع التجاري (الرياض - الربع الأول ٢٠٢٥)

- يواصل قطاع التجزئة في الرياض تطوره، مع تركيز متزايد على مشاريع الترفيه التجريبي وأنماط التجزئة المرتبطة بأساليب الحياة، والتي تشكل العنصر الأبرز في خطط التطوير والعروض الجديدة المنتشرة في مختلف أنحاء المدينة وخلال الـ ٢٤ شهراً الماضية، تمت إضافة أكثر من ٧٣,٠٠٠ متر مربع إلى هذا الجزء من قطاع التجزئة.

أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- البحيري
- ذا زون
- واجهة روشن
- فيراند (Veranda F&B)
- البوليفارد
- ميدتاون
- تركي سكوير
- ريفر شووك
- فيا رياض
- جوي أمينيو
- يو ووك (U Walk)

أبرز المشاريع التجارية في الرياض

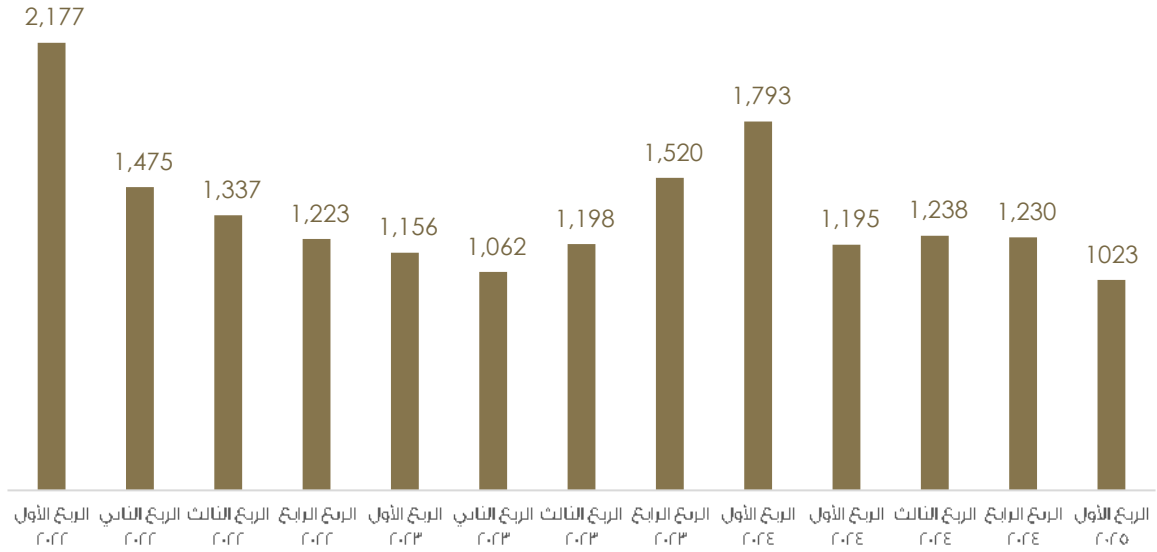
- المعروف الحالي من المساحات: ٤٥٢,٨٠٠ م²
- المعروف المستقبلي بحلول ٢٠٢٧: ٢٣٢,٠٠٠ م²
- إجمالي المعروف المتوقع بحلول ٢٠٢٧: ٦٨٤,٨٠٠ م²
- عدد المشاريع التطويرية الجاري تنفيذها: ٢٧
- متوسط الإشغال (قطاع الأطعمة والمشروبات): ٨٤%
- عدد المشاريع التطويرية المستقبلية: ٦
- عدد المشاريع في ٢٠٢٧: ٣٣
- متوسط معدل الإشغال: ٩٦%
- متوسط سعر الإيجار: ٢,٣٦٠ ريال سعودي

المصدر: فريق البحث بشركة إسناد

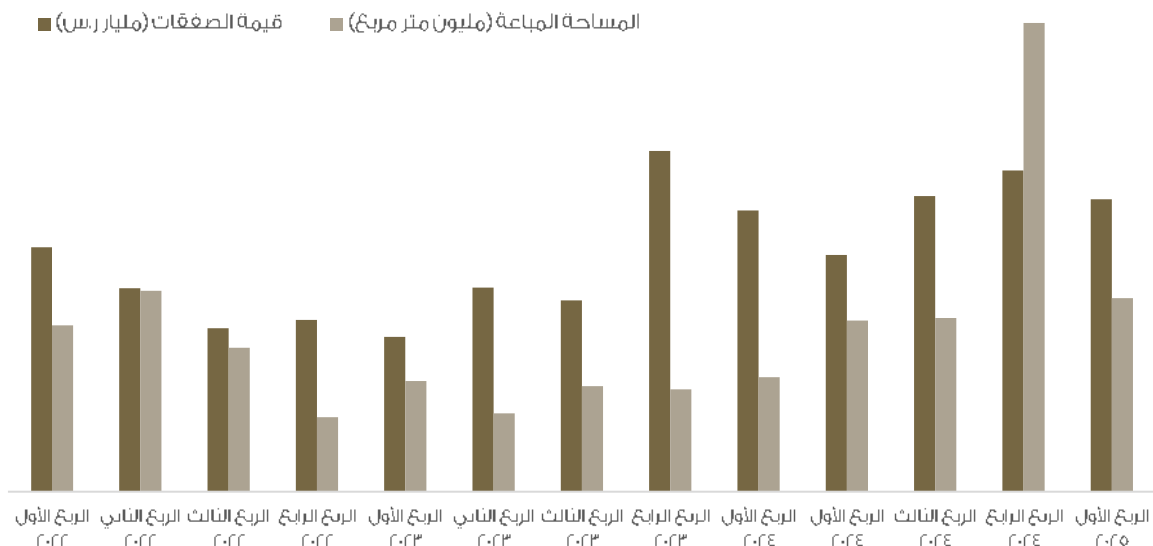
٦.٣ القطاع التجاري

نظرة على القطاع التجاري بمدينة الرياض

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة الرياض



مقارنة بين المساحات المباعة و قيمتها



المصدر: وزارة العدل

٦.٤ القطاع المكتبي

فئات المباني المكتبية

الفئة (ج)	الفئة (ب)	الفئة (أ)
تصنف هذه المباني ضمن أدنى فئة في تصنيف مباني المكاتب، وتحتاج إلى تجديد شامل. • مباني قديمة ذات بنية تحتية محدودة. • تصميم ضعيف ومرافق قديمة وغير محدثة. • تقع في مناطق منخفضة الطلب، مما يؤدي إلى معدلات شغور مرتفعة. • أسعار إيجار منخفضة مقارنة بمتوسط السوق.	مبان أقدم قليلا ولكن تتم صيانتها بشكل جيد ومؤجرة لمستأجرين من الطبقة المتوسطة والوسطى العليا. • مع التجديد، يمكن ترفيتها إلى مكاتب من الفئة أ • مباني قديمة نسبيا • الأثاث والتشطيبات بجودة جيدة • صيانة وأمن على مستوى جيد • أسعار الإيجار متوسطة أو أعلى من المتوسط	تشمل هذه المشاريع الأحدث والأفضل في السوق، حيث تستقطب المستأجرين الأكثر تميزا الذين يدفعون أعلى معدلات الإيجار. • تقع هذه الأبراج الشاهقة في الحي التجاري المركزي وفي مناطق معروفة، وتتميز بتصاميم معمارية فريدة. • كما توفر هذه المشاريع مكاتب صيانة ومخدمة جيدة، مع توفر مواقف سيارات واسعة ومصاعد كافية لتلبية احتياجات المستأجرين.

نظرة عامة على سوق المكاتب في الرياض

• **نمو إيجارات المكاتب**

استمرت إيجارات المكاتب في الرياض بالارتفاع، مدفوعة بزيادة الطلب المتنامي.



إيجارات المكاتب؛

الفئة أ

ارتفعت الإيجارات بنسبة ٨% على أساس سنوي، لتصل إلى ٢,٠٠٥ ريال/م².

الفئة ب

سجلت ارتفاعا بنسبة ٢٦% على أساس سنوي، لتصل إلى ١,٢٢٥ ريال/م².

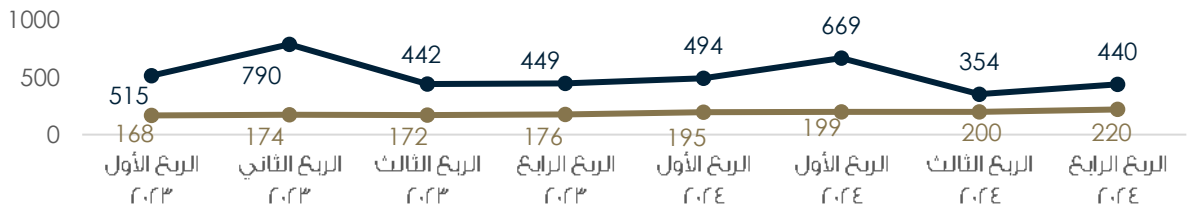
- **معدلات الإشغال:**
- **مكاتب الفئة أ:** سجلت معدل إشغال بلغ ٩٨%، بزيادة قدرها ١% مقارنة بالعام الماضي.
- **مكاتب الفئة ب:** شهدت ارتفاعا في الإشغال بنسبة ٨%، ليصل إلى ٩١% بنهاية عام ٢٠٢٤.
- **برنامج المقرات الإقليمية**
- ساهم البرنامج في تسريع نمو الإيجارات، من خلال استهداف زيادة عدد المقرات الإقليمية من ٣٥٠ مقرًا حاليًا إلى ٤٨٠ مقرًا بحلول عام ٢٠٣٠، وفقًا لوزارة الاستثمار السعودية.
- **معروض المكاتب:**
- من المتوقع أن يصل إجمالي المعروض إلى ٦.٩ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٦.

٦.٥ القطاع الفندقى

أهم مؤشرات القطاع الفندقى

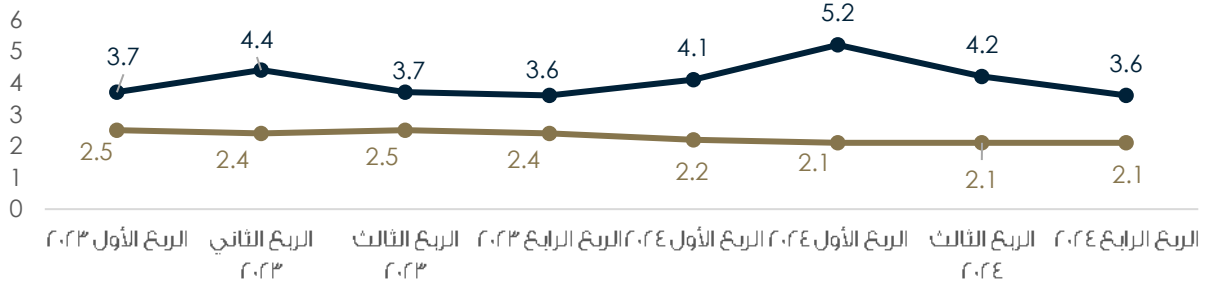
- في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، بلغ متوسط سعر الغرفة الفندقية اليومية ٤٤٠ ريالاً سعودياً، بانخفاض بنسبة ٢.١% مقارنة بـ ٤٤٩ ريالاً في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ٢٥.١% ليصل إلى ٢٢٠ ريالاً مقارنة بـ ١٧٦ ريالاً في نفس الفترة من عام ٢٠٢٣.

متوسط السعر اليومي حسب نوع المنشأة (بالريال السعودي)



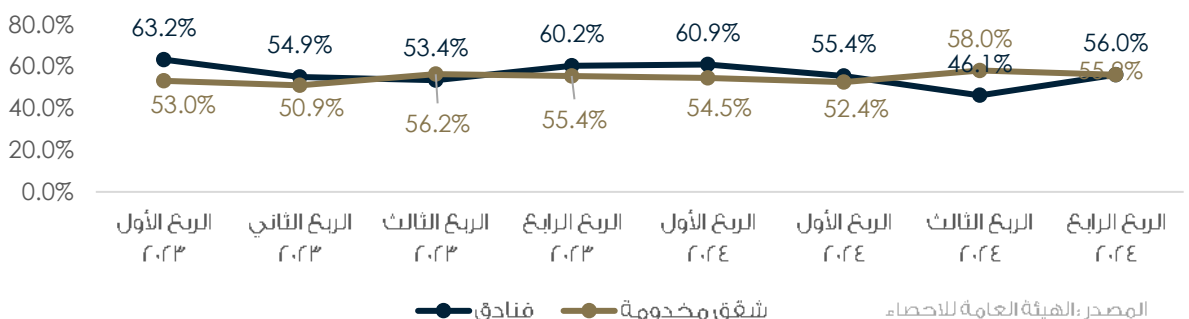
- بلغ متوسط مدة الإقامة في الفنادق خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ حوالي ٣.٦ ليلة، وهو نفس المعدل في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، بينما بلغ متوسط الإقامة في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى ٢.١ ليلة، مسجلاً انخفاضاً بنسبة ١٢.١% مقارنة بـ ٢.٤ ليلة في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.

متوسط مدة الإقامة (بعدد الليالي)



- في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، وصلت نسبة إشغال الفنادق إلى ٥٦%، منخفضة بمقدار ٤.٣ نقاط مئوية مقارنة بـ ٦٠.٢% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما نسبة الإشغال في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى فارتفعت قليلاً لتصل إلى ٥٥.٩%، بزيادة ٠.٥ نقطة عن ٥٥.٤% في نفس الربع من عام ٢٠٢٣، وبحلول نهاية الربع الرابع من عام ٢٠٢٤.

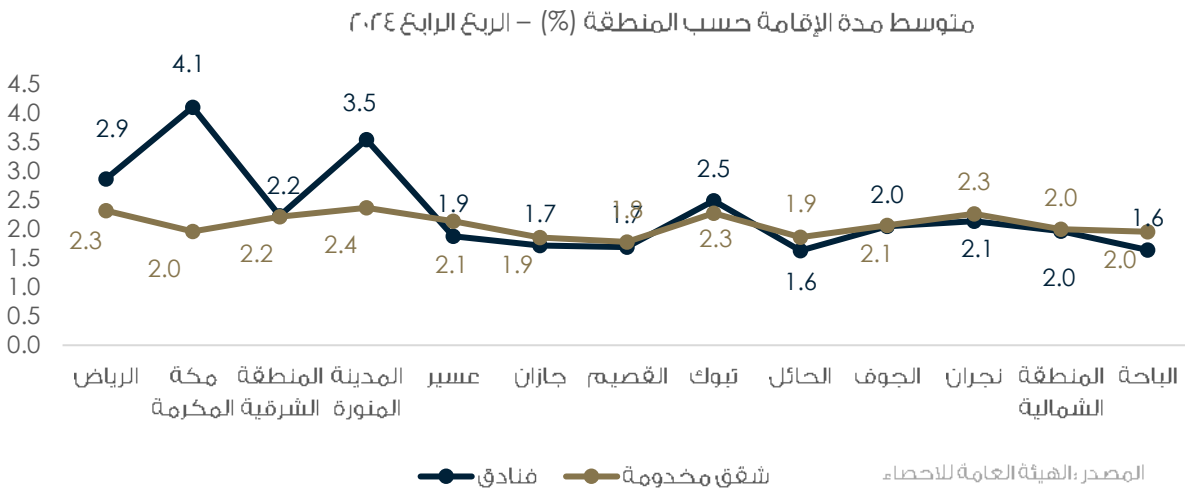
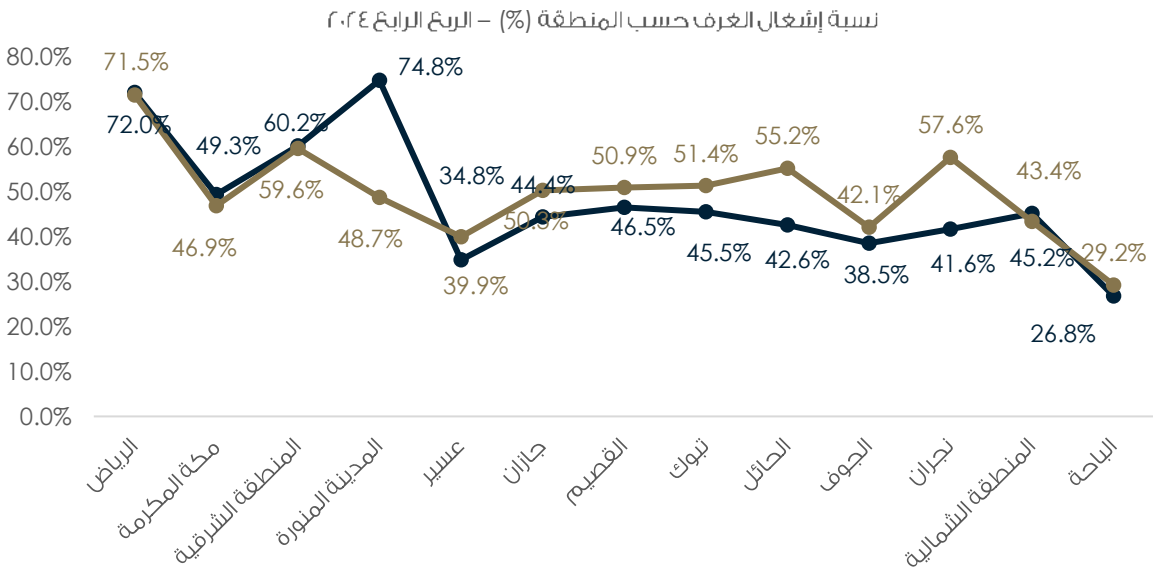
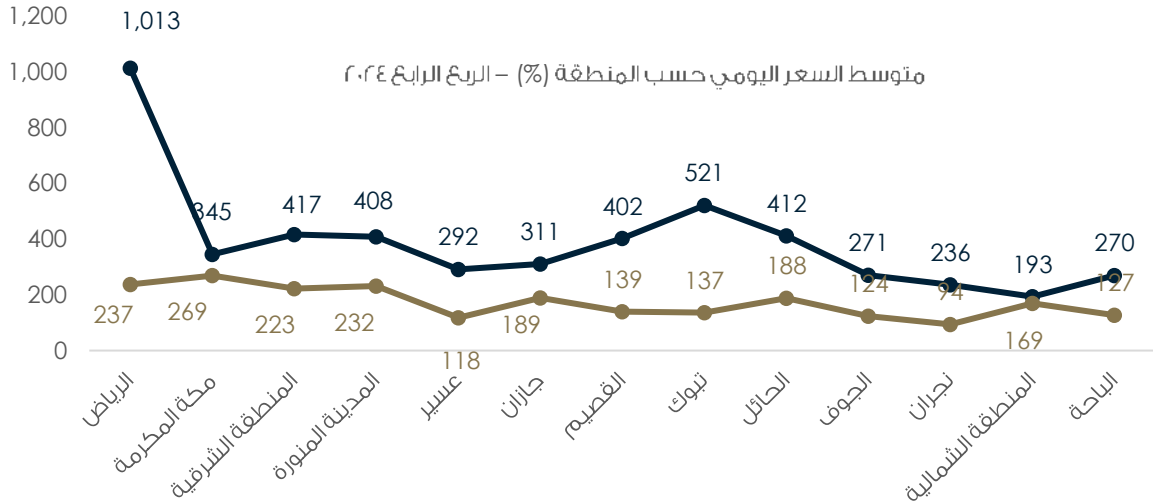
نسبة إشغال الغرف حسب نوع المنشأة (%)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

٦.٥ القطاع الفندقي

أهم مؤشرات القطاع الفندقي حسب المنطقة

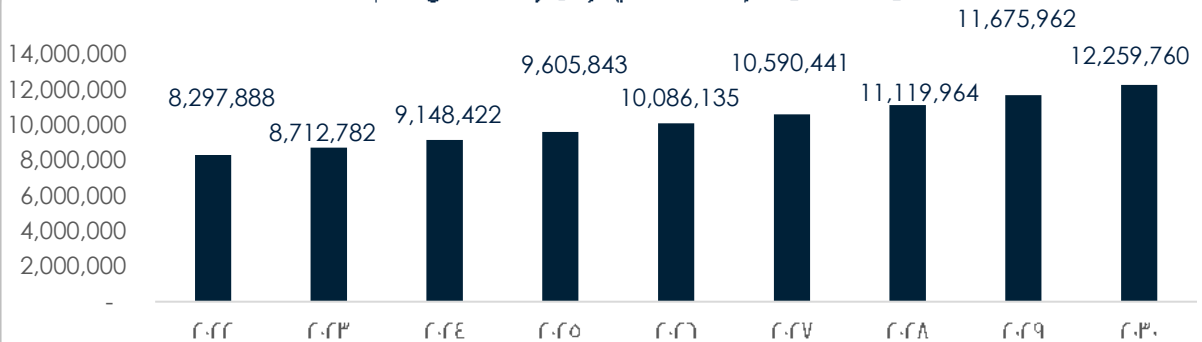


٦.٦ القطاع الصناعي

الطلب المتوقع على المستودعات

- تظهر استراتيجيات وخطط الحكومة للقطاع الصناعي واللوجستي حجم القطاع وقوته، مما يعزز نموه وأهميته المتزايدة.
- تهدف الحكومة إلى رفع نسب التشغيل في الهيئة السعودية للموانئ إلى ٧٠% من إجمالي طاقتها الاستيعابية، تبلغ طاقة ميناء جدة الإسلامي ١٣٠ مليون طن، يبلغ معدل النمو السنوي لحجم البضائع في ميناء جدة الإسلامي ١١,٢٩%، وفقاً لهدف عام ٢٠٣٠.

مساحة المستودعات الحالية والمتوقعة حتى عام ٢٠٣٠.



القطاع الصناعي بمدينة الرياض

ما زالت أنشطة التأجير تشهد طلباً قوياً في أغلب المناطق الفرعية ومن المتوقع دخول معروض جديد في شمال وشرق الرياض، إلا أن هذا المعروض لا يعد كافياً لمعادلة الارتفاع في الإيجارات الذي تشهده المناطق الجنوبية من المدينة، مدفوعاً بالطلب القوي.

الإيجارات ومعدلات الإشغال:

ارتفع الإيجار بنسبة ١٦% ليصل إلى ٢٠٨ ريال/م².

معدل الإشغال: ٩٨%.

إيجارات المستودعات المميزة (الربع الرابع ٢٠٢٤):

تتراوح بين ١٧٠ إلى ٤٢٠ ريال.

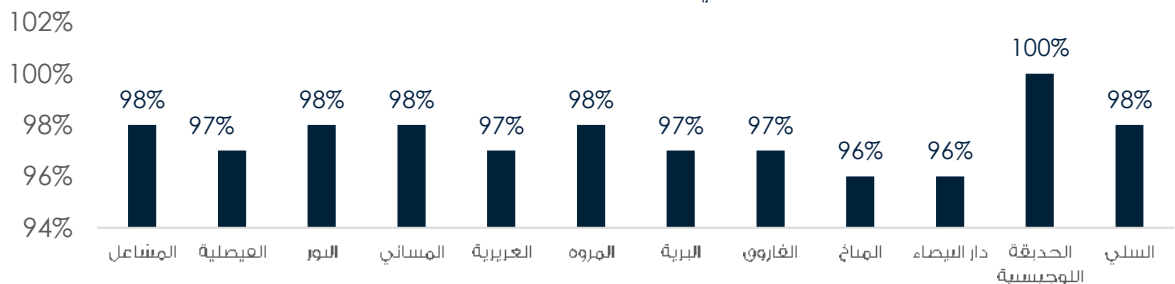
المناطق ذات التصنيف الأدنى (مثل: الغيضية والنور):

سجلت نمواً في الإيجار بنسبة ٤-٥% مع تركيز على تشغيل الوحدات الشاغرة.

• سوق المستودعات

السلي: يشهد نشاطاً تأجيري قوياً، لكن نمو الإيجار أقل من ٢٠% بسبب ارتفاع معدلات الإشغال مسبقاً.

نسب التشغيل في المناطق الصناعية الرئيسية بالرياض



المصدر: غرفة جدة

المصدر: فريق البحث بشركة إسناد

شكراً جزيلاً

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

نحن لك سندٌ
We support you

تقرير تقييم مبنى فندقى

بمدينة مكة المكرمة - حي العزيزية

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وامراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٨	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٩	أساليب التقييم	٤.١
٢١	التقييم	٤.٢
٣٥	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٤.٣
٣٥	القيمة النهائية للعقار	٤.٤
٣٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٥
٣٦	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٣٧	صور من المستندات	٥.١
٥٥	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٥٦	معايير التقييم	٥.٣
٥٨	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤
٥٩	الفصل السادس: نظرة على القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة	٦
٦٠	نظرة على القطاع العقاري	٦.١
٦٢	القطاع الفندقي	٦.٢

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الآخرون	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى فندق (Eskan 4)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/copzywk8RM7g7V7N7		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٥/٠٦/١٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايّد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار		هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٤١٦٠٨٣٥١١	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني، والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية للمحلات رقم ٢ و ٣ ونظرا لعدم توفرها بتاريخ التقييم تم إعادتنا من قبل العميل بأنه العقود قد تم تجديدها لمدة مماثلة وب نفس القيمة للسنة الأخيرة من العقد السابق المرفق وذلك لمدة إضافية أخرى وتم بناء رأي القيمة بافتراض صحة هذه الإفادة ولايعتد برأي القيمة الا بتحقق هذا الافتراض.	-
	القيود على أعمال التحليل	-	-
	القيود على أعمال المعاينة	-	-
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صك الملكية - رخصة البناء - تصريح الحج - عقود إيجار العقار محل التقييم - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو لا يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال البحث والاستفسار تم بناء رأي القيمة بافتراض صحة البيانات المذكورة.	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» وغالبا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	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.	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٠٣,٣٤٤,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	مقط مائة وثلاثة ملايين وثلاثمائة وأربعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	عزاه سنان		١٢١٠٠٢٧٨٠	منتسب
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات والضبط وتحليل الدخل	نلاء بندر القرشي		١٢١٠٠٢٧١٤	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	م.محمد محروس الحامدي		١٢٢٠٠٢١٣٠	منتسب
المقيم المعتمد		م.المهند عبد اللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	زميل

بيانات الشركة

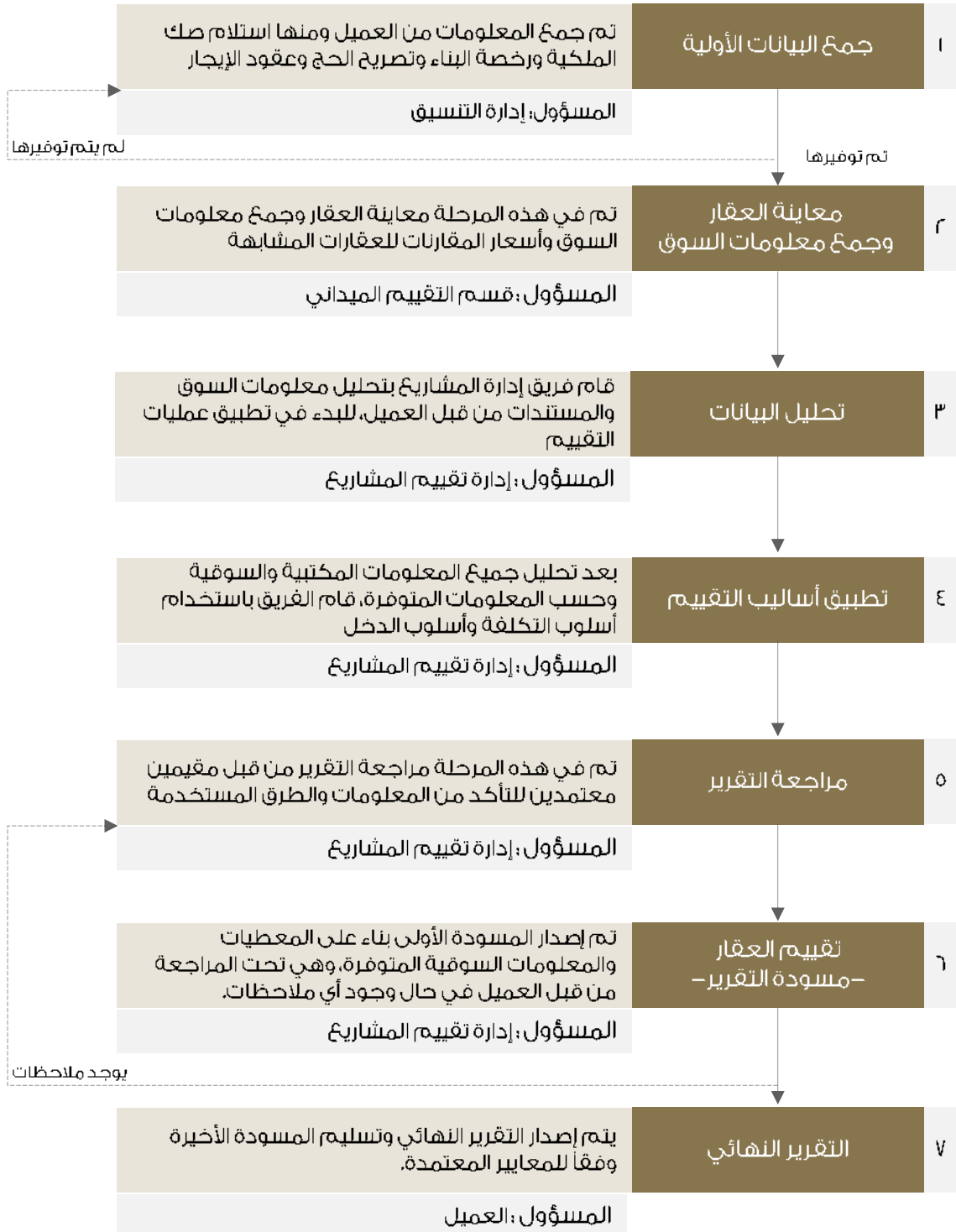
شركة إسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٠) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

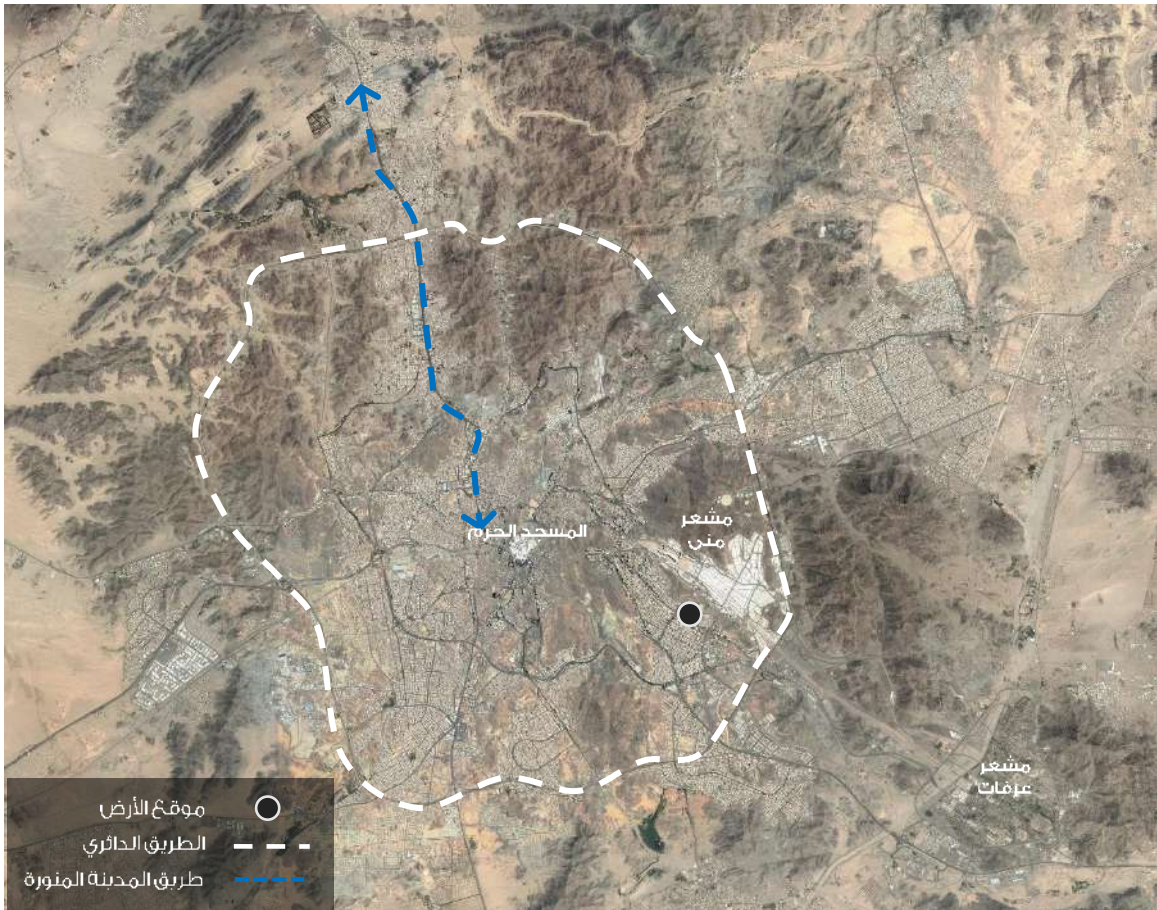
٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٤٠٠ كيلومتر في الاتجاه الجنوبي الغربي، وعن مدينة الطائف ٧٥ كيلومترا في الاتجاه الشرقي، وعلى بعد ٧٢ كيلومترا من مدينة جدة وساحل البحر الأحمر. وهي مدينة مقدسة لدى المسلمين، بها المسجد الحرام، والكعبة التي تعد قبلة المسلمين في صلاتهم، تقع غرب المملكة العربية السعودية، وتبلغ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي ٨٥٠ كم².

نبذة عن مدينة مكة المكرمة



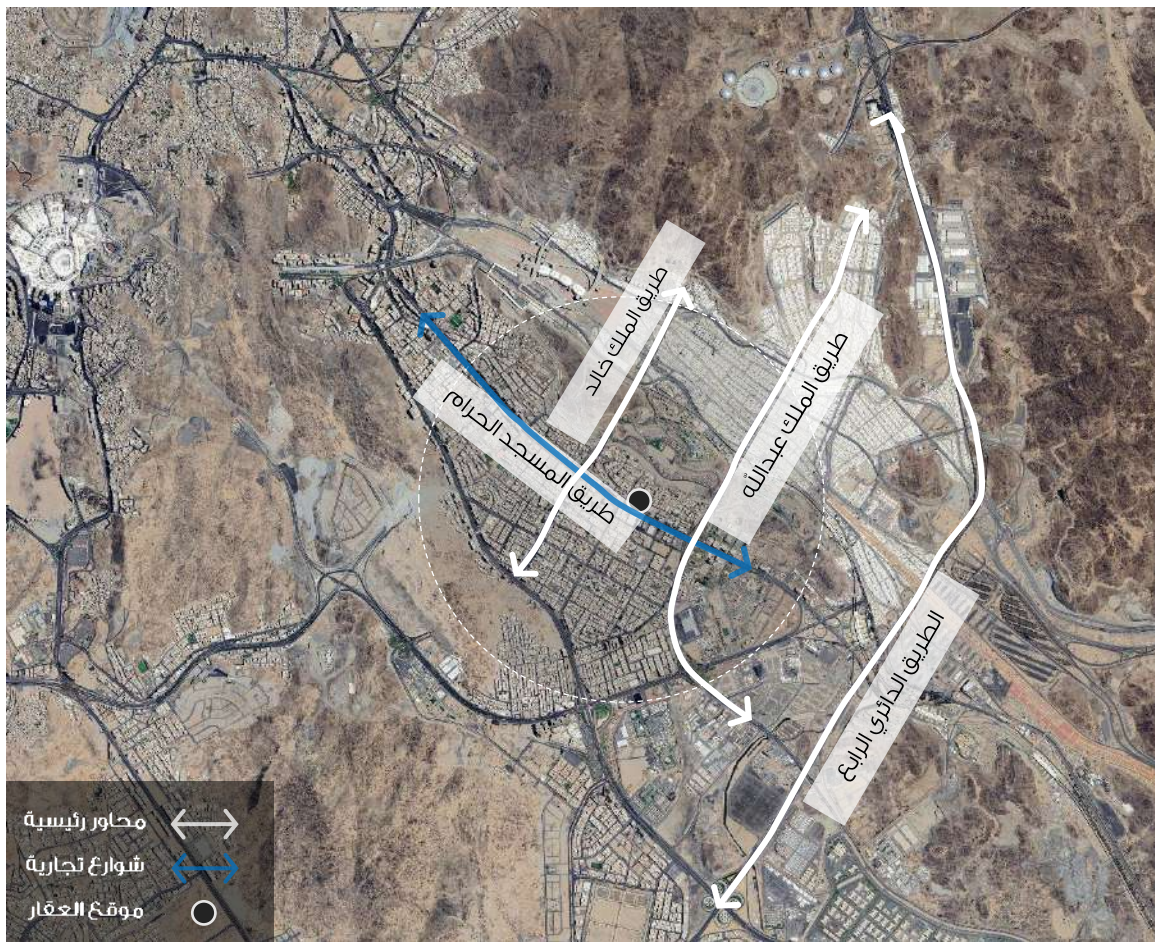
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

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



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى فندقي بحي العزيزية، مدينة مكة المكرمة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
رقم الصك	٩٢٠١٢١٠١٣٤٣٠	تاريخ الصك	١٤٤١/٠٢/١٨ هـ
رقم الرخصة	ز / ٦٨٦٠٥	تاريخ الرخصة	١٤٣٢/١٠/١٤ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة
الحي	العزيزية	الشارع	طريق المسجد الحرام
رقم القطعة	١٧٢٧٧	رقم المخطط	٧ / ٢١ / ١ ج
نوع العقار	مبنى فندقي	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢١.٤٠٣٠٢٨ شمال ٣٩.٨٧٦٨٦١ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/copzywk8RM7g7V7N7		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠,٢٨٧.٩٧	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

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

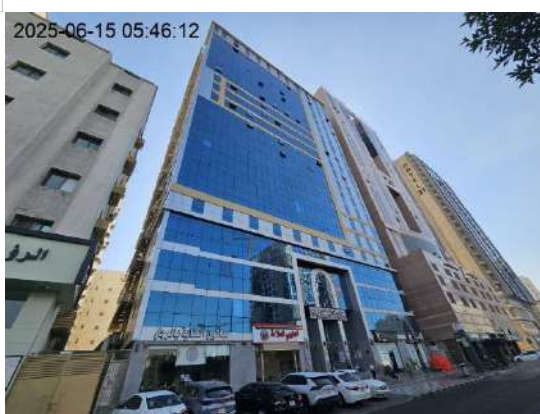
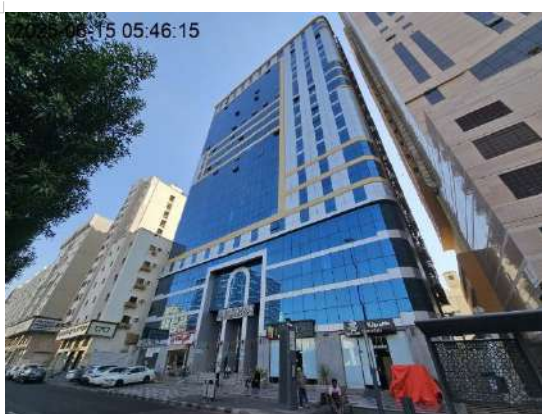
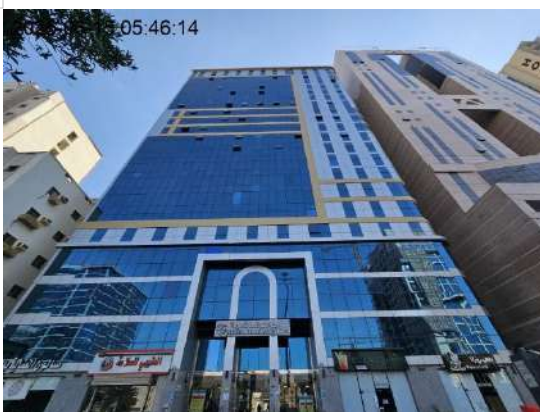
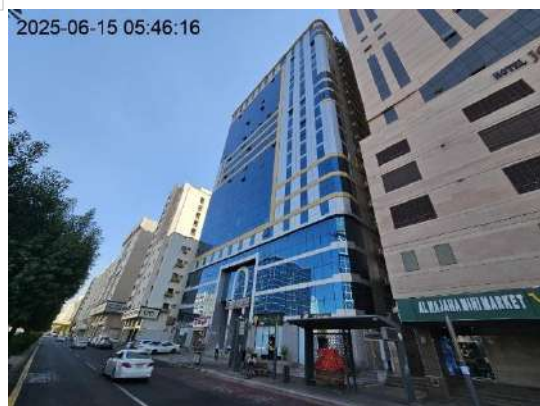
بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة القبو	٢٣١,٢٨٧.٩٧ م ^٢
مساحة المباني	٢٣١٥,٥٩٣.٣٨ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
عدد الأدوار	بحرورم + دور أرضي + ميزانين + دورين خدمات + ١٧ دور متكرر + ملحق علوي
عمر المبنى	١٢ سنة
عدد المباني	١
نوع التكييف	مركزي
التشطيب	جيد
الخدمات المتوفرة	نظام إطفاء الحرائق - محلات تجارية
مصاعد	يوجد
الاستخدام	تجاري فندقية
نسبة البناء	٧٥%
معامل البناء	١.٢٥
عدد الادوار	٢٠
ملاحظات	- العقار عبارة عن مبنى فندقية مكون من ٤٥٠ غرفة.

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

٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/٢٦ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/١٥ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ربيت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار

2025-06-15 05:46:05



2025-06-15 05:46:07



2025-06-15 05:46:08



2025-06-15 05:46:09



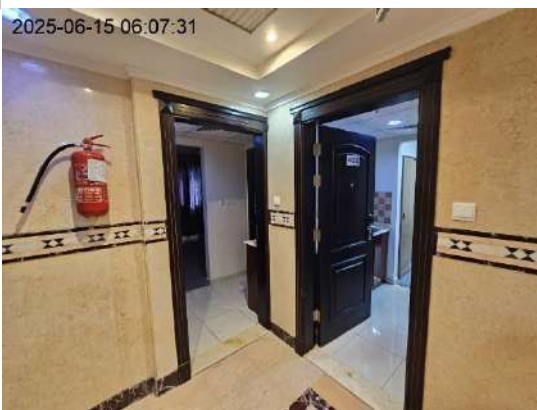
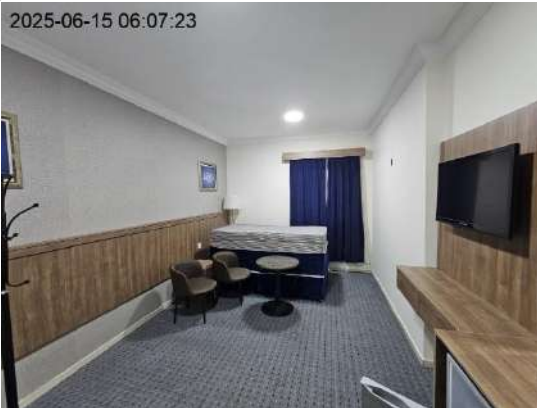
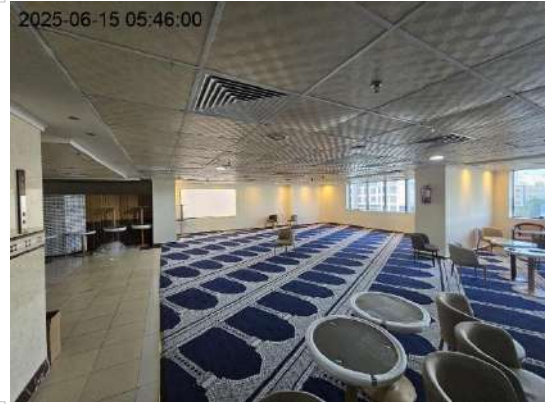
2025-06-15 05:46:03



2025-06-15 05:46:04



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

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

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة ووفقًا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها هامًا في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فورًا. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الغريذة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مجديًا. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية، ٢٠٢٥، وتعرف كالتالي: "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 ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	تقييم سابق	٢٠٢٣	١١٥,٠٢٩,٧٣٠ ريال	٢٣٥,٦٧٥.١١	٤٣,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٣	١٧,٩٦٢,٩٧٩ ريال	٢٣٥,٤٧٩.٠٠	٣٧,٥٠١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي - لمقارنة الأراضي

المقارن الأول		المقارن الثاني		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٣/٧/١٨ م		٢٠٢٣/٢/٢٣ م		—	تاريخ الصفقة
٤٣,٠٠٠ ر.س / م		٣٧,٥٠١ ر.س / م		—	قيمة المتر للعقار
تقييم سابق	%٠.٠	صفقة منفذة	%٠.٠	—	نوع المقارن
منخفضة	%٤.٥٠	منخفضة	%٤.٥٠	—	ظروف السوق
فندقي	%٠.٠	فندقي	%٠.٠	فندقي	استخدام الأرض
١٩٣٥		١٦٨٧.٥٤٥			قيمة التنسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٤٤,٩٣٥ ر.س / م		٣٩,١٨٩ ر.س / م			قيمة المتر بعد التنسوية
سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	سهولة الوصول
ممتاز	%١.٠٠	جيد جدا	%٥.٠٠	جيد	الموقع
حيوية	%١.٠٠	حيوية	%١.٠٠	حيوية نسبيا	حيوية منطقة العقار
٢	%٠.٠	١	%٥.٠٠	٢	عدد الواجهات
٣٠ م	%٠.٠	٣٠ م	%٠.٠	٣٠ م	عرض الشارع
٢,٦٧٥.١١	%٣.٠٠	٤٧٩.٠٠	%٥.٠٠	١,٢٨٧.٩٧	المساحة (م ^٢)
٧,٦٣٩- ر.س / م	%٧.٠٠	٥,٨٧٨- ر.س / م	%٥.٠٠	—	قيمة التنسوية / نسبة الضبط
٣٧,٢٩٦ ر.س / م		٣٣,٢١٠ ر.س / م		—	قيمة المتر بعد التنسوية
%٤.٠		%١.٠		—	نسب الترخيص
—		٣٤,٩٠٠ ر.س		—	قيمة المتوسط الموزون

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

١,٢٨٧.٩٧	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٣٤,٩٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٤٤,٩٥٠,١٥٣	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	١,٢٨٧.٩٧
المسطحات البنائية للبدروم	٢٣٥	١,٢٨٧.٩٧
المسطحات البنائية للمباني	٢٣٥	١٥,٥٩٣.٣٨

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة البدروم	٢,٥٠٠	ريال / ٢٣٥	٣,٢١٩,٩٢٥
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال / ٢٣٥	٤٣,٦٦١,٤٦٤
إجمالي التكاليف	-	-	٤٦,٨٨١,٣٨٩
الرسوم الفنية	٥ %	%	٢,٣٤٤,٠٦٩.٤٥
أرباح المطور	١٥ %	%	٧,٣٨٣,٨١٨.٧٧
إجمالي التكاليف			٥٦,٦٠٩,٢٧٧.٢٢

العمر الحالي	١٢ سنة
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٢٨ سنة
العمر الفعال	١٢ سنة
الإهلاك الفعلي	٣٠,٠٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٣٩,٦٢٦,٤٩٤

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٤٤,٩٥٠,١٥٣
قيمة المباني	٣٩,٦٢٦,٤٩٤
الإجمالي	٨٤,٥٧٦,٦٤٧

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- التوقعات المالية المستقبلية للعقار، بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري، حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار، بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- المؤشرات السوقية والاقتصادية، التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٤.٢.٢.١ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٤٥٠ غرفة فندقية.
 - معارض تجارية
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
 - مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
 - ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
 - اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة، وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١ بيانات العقود:

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

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

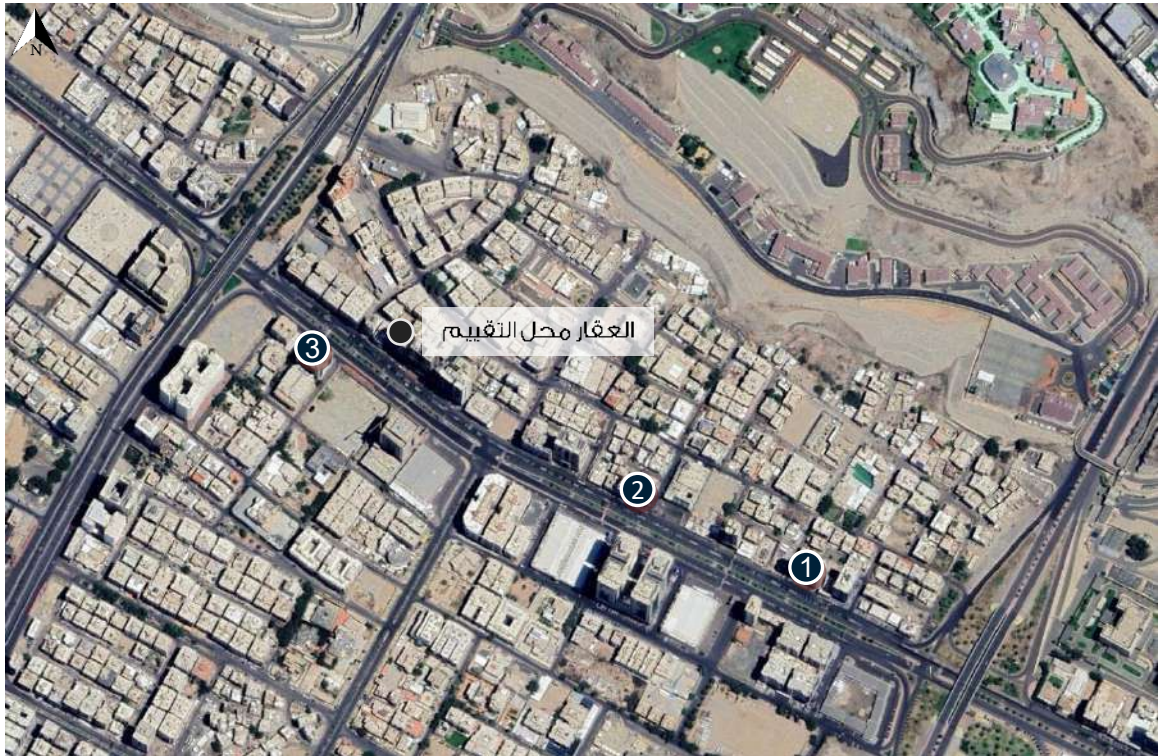
٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١ الإيجار السوقي (المعارض)

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

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	عقد	٢٠٢٤	٥٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢٤	٢,٠٨٣ ريال
عقار ٢	عقد	٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢٤	٢,٥٠٠ ريال
عقار ٣	عقد	٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢٩٦.٢٢	٢,٢٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ | التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١٣ الضبط النسبي - لمقارنة المعارض

المقارن الثالث	المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	تاريخ الصفقة
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	قيمة المتر للعقار
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	نوع المعارض
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	ظروف السوق
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	قيمة النسبة للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	قيمة المتر بعد النسوية
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	سهولة الوصول
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	الموقع
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	حيوية منطقة العقار
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	مستوى التشطيب
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	القرب من الطرق الرئيسية
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	عرض الشارع
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	قيمة النسبة / نسبة الضبط
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	قيمة المتر بعد النسوية
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	نسب الترخيص
٢٥٢٠٢٤/١٢/٩			٢٥٢٠٢٤/١٢/٩		—	قيمة المتوسط الموزون

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١.٤ الإيجار السوقي (الغرف الفندقية في موسم رمضان)

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

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	قيمة الغرفة / الليلة
عقار ١	فندق سدر العزيرية ٢	٢٠٢٤	١٨٠ ريال
عقار ٢	فندق 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 المخصومة

٤.٢.٢.١.٥ الإيجار السوقي (الغرف الفندقية في موسم العمرة)

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

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



صورة توضح نطاق البحث

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١.٦ الإيجار السوقي (سعر الحـجـ)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرًا 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 الحـجـ
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 الحـجـ وتم التوصل إلى أن متوسط سعر الحـجـ ٢,٥٠٠ ريال.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١٧ بيانات الدخل حسب السوق

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

- متوسط قيمة المتر التأجير للمعارض يقدر بـ : ٢,١٠ ريال / م^٢.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ : ٢,٥٠٠ ريال / حاج.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم العمرة تقدر بـ : ١٠٠ ريال / ليلة.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم رمضان تقدر بـ : ١٩٠ ريال / ليلة

تصنيف الوحدات		عدد الغرف	
غرفة		٤٥٠	
اجمالي عدد الوحدات		٤٥٠	
افتراضات العوائد			
		ADR	م.م
موسم الفنادق	%	عدد الأيام	غرفة
موسم العمرة	٥٨.٦٣%	١٤ يوم	١٠.٠٠ر.س.
نهاية الاسبوع	٢٢.١٩%	٨ يوم	١٠.٠٠ر.س.
موسم رمضان	٨.٢٢%	٣٠ يوم	٩٠.٠٠ر.س.
موسم الحج	١.٩٦%	٤٠ يوم	٠.٠٠ر.س.
المجموع	١٠٠.٠٠%	٣٦٥ يوم	٢٠.٠٨%

ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج

تصنيف الغرف	
غرفة	
موسم العمرة	إجمالي الدخل
نهاية الاسبوع	١,٤٤٤,٥٠٠ ر.س.
موسم رمضان	٦٤٢,٥٠٠ ر.س.
موسم الحج	١,٧٩٥,٥٠٠ ر.س.
مجموع عوائد الغرف العادية	٣,٨٨٤,٤٢٥ ر.س.

موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/ حاج	إجمالي الدخل
موسم الحج	١٥.٤	٤٠	٢,٥٠٠ ر.س.	٣,٧٦٠,٠٠٠ ر.س.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١٧ بيانات الدخل حسب السوق

ملخص افتراضات العوائد		
%	"تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقاً"	
		إجمالي الوحدات
		٣,٨٤١,٤٢٥ ر.س.
٥.٠٠%		دخل الأطعمة والمشروبات
		١٩٢,٠٧١ ر.س.
		موسم الحج
		٣,٧٦٠,٠٠٠ ر.س.
		اجمالي الدخل
		٧,٧٩٣,٤٩٦ ر.س.
٢٥.٠%		نسبة الصيانة والتشغيل -
		١,٩٤٨,٣٧٤ - ر.س.
صافي الدخل التشغيلي (NOI)		٥,٨٤٥,١٢٢ ر.س.

بيانات دخل المعارض	المساحة	ريال / م ^٢
إجمالي دخل محل ١	٢٥٣٦ م ^٢	٢,١٠ ر.س / م ^٢
الشواغر	٠.٠%	٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%	٣,٧٩٨ - ر.س.
صافي الدخل للمحل ١		٧٢,١٦٢ ر.س.
إجمالي دخل محل ٢	٢٥٣٩ م ^٢	٢,١٠ ر.س / م ^٢
الشواغر	٠.٠%	٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%	٤,١١٥ - ر.س.
صافي الدخل للمحل ٢		٧٨,١٧٦ ر.س.
إجمالي دخل محل ٣	٢٥٥٠ م ^٢	٢,١٠ ر.س / م ^٢
الشواغر	٠.٠%	٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%	٥,٢٧٥ - ر.س.
صافي الدخل للمحل ٣		١٠٠,٢٢٥ ر.س.
إجمالي دخل محل ٤	٢٥٤٧ م ^٢	٢,١٠ ر.س / م ^٢
الشواغر	٠.٠%	٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	٥.٠٠%	٤,٩٥٩ - ر.س.
صافي الدخل للمحل ٤		٩٤,٢١٢ ر.س.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.٢ 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	
			القيمة	%
إجمالي دخل الفندق (ريال)	-	٧,٧٩٣,٤٩٦ ريال		
الصيانة والتشغيل	-	% ٢٥		
صافي دخل الفندق (ريال)	٣,١٧٤,٠٠٠ ريال	٥,٨٤٥,١٢٢ ريال	٢,٦٧١,١٢٢ ريال	% ٨٤.١٦
صافي الدخل للمحلات التجارية	٢٣٠,٠٠٠ ريال	٣٤٤,٧٧٤ ريال	١١٤,٧٧٤ ريال	% ٤٩.٩٠
النتيجة		تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدى للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية مدة عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح.		

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	% ٦
معامل الخصم	% ٨.٦٥

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
السنة	معدل العائد	قيمة العقار	صافي الدخل	القطاع	المدينة	العقار	اسم العقار/ الصندوق
٢٠٢٣	٦.٤%	١٤,٩٨٩,٠٠٠ ر.س.	٨,٩٩٧,٧٤٧ ر.س.	فندقي	مكة المكرمة	فندق إبراهيم الخليل	صندوق حدوي ريت الحرمين
٢٠٢٣	٥.٧%	٣١,٨٢٥,٠٠٠ ر.س.	١٧,٨٤,٦٢١ ر.س.	فندقي	مكة المكرمة	فندق ثروات الأندلسية	صندوق حدوي ريت الحرمين
٢٠٢٣	٧.٤%	١٩٤,٨٠٩,٠٠٠ ر.س.	١٤,٥٧,٤٩٦ ر.س.	فندقي	مكة المكرمة	فندق ثروات النخوي	صندوق حدوي ريت الحرمين

- تم تحديد معدل العائد بـ ٦% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.
- بعد انتهاء مدة الإيجار بالعقد تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي.
- بعد دراسة العقارات المشابهة للعقار محل التقييم تم التوصل إلى أن نسبة الصيانة والتشغيل حسب السوق تقدر بـ ٢٥%، ونسبة ٥% صيانة وتشغيل للمحلات التجارية، وتم الاعتماد على هذه النسب في تحديد نسبة الصيانة والتشغيل للعقار حسب السوق بعد انتهاء مدة العقود خلال فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل سنتين بعوائد الدخل للعقار طوال 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 بالإشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ٨.٦٥% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفتراضات احتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٤.٨٩%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	١.٨٨%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	١.٠٣%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٠.٨٥%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٨.٦٥%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٠٣,٣٤٤,٤٣٨.٠٧ 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	٨٤,٥٧٦,٦٤٧ ريال	٠ %	٠,٠٠٠ ريال
التدفقات النقدية	١٠٣,٣٤٤,٤٣٨.٠٧ ريال	١٠٠ %	١٠٣,٣٤٤,٤٣٨.٠٧ ريال
المجموع		١٠٠ %	١٠٣,٣٤٤,٤٣٨.٠٧ 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.

٤.٤ رأي القيمة

رأي القيمة	
رأي القيمة (رقماً)	١٠٣,٣٤٤,٠٠٠
رأي القيمة (كتابة)	فقط مائة وثلاثة ملايين وثلاثمائة وأربعة وأربعون 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

**الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]**

كاتب العدل الأول بمكة المكرمة

صك رهن وتملك عقار

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

فلان قطعة الأرض رقم ٢٧٧ / ١ - من المخطط رقم ٢١ / ١ ج الواقع في حي العزيزية الضفة الشرقية / س / د بمدينة مكة المكرمة . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً قطعة رقم ٤٣ د	بطول (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً قطعة رقم ٢٥ ب	بطول (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً شارع عرض ١٠ م شمالاً و ١٠ جنوباً	بطول (٤٣) ثلاثة وأربعون متر
غرباً شارع العام بعرض ٣٠، ٤٠ م شمالاً و ٣٠، ٢٠ م جنوباً إلى محور الشارع	بطول (٤٣) ثلاثة وأربعون متر

ومعناها (١.٩٨٧.٩٧) ألف ومئتان وسبعة وتسعون متراً مربعاً وسبعة وتسعون سنتماً مربعة فقط.

المملوكة لـ / شركة مشاعر ريت العقارية بطلب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٣٥٦ هـ / ٣ / ٤ / ١٤٣٩ هـ وتنتهي في ٣ / ٤ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٢٣٠٠٨٣٩٨ هـ / ٨ / ٤ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠٢٠٠٠١٠٥٤ هـ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه به ٢٥٧٨٦٠٣٣ ريال يتم سدادها دفعة واحدة في ٢٠٢٤/٠٦/٠٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقصه يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٨ / ٢ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كاتب العدل الأول بمكة المكرمة
كاتب العدل بمكة المكرمة

عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

مستندة ١
نموذج رقم (١٢-١٠٣)

(هذا النموذج مطبوع للاستخدام بالنحاس الابيض ويمنع تكليفه)

تحتفظ مطابع الحكومة - ٢٠٢١

٥.١ صور من المستندات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة
وكالة التمسير وقتشريع
الإدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخص

الاسم: ناصر عقيل عبدالله الطوير
رقم البطاقة: ١٠١٩٨١٣٢٠١
الموقع: الضفة الشرقية (ب/د)
رقم المخطط التنظيمي: ٦٥٨-١/٢١/٧ج
رقم القطعة: ٩٩٩-١/٢٧٧

الرقم: ٩٨٦٠٥/ز
التاريخ: ١٤٣٢/١٠/١٤
صلاحيتها: ثلاث سنوات

إصدار جديد
سكني تجاري

تاريخها: ١٣٩٤/١١/٠٦
رقم السجل العقاري: ٣/٩٩٠٤
تاريخه: ١٤٠٩/١١/١٦
تاريخه ذو القعدة: ١٣٨٥
رقم الصك: ٤/٤٨٤/٥١
اسم الشارع: شارع
تاريخ الصك: ١٤٢٧/٠٥/٠٥

رسم الموقع العام موضحاً عليه المجاورين

الارتفاع / م	الحدود	إرتداد (م)	المساحة (م)
شمال	٣٠,٠٠	في ٤٣/د	١٢٨٧,٩٧
شرق	٤٣,٠٠	انظر للكروكي	٧٨٩,٩
جنوب	٣٠,٠٠	في ٢٥/ب	٥٨٧,٨٦
غرب	٤٣,٠٠	انظر للكروكي	٨٢٤,٩١

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
بازوم	١	١٢٨٧,٩٧	مواقف سيارات
تور واحد أرضي	٥	٧٨٩,٩	إستقبال + تجاري
ميزانين	١	٥٨٧,٨٦	إستقبال
تور واحد مطعم	١	٨٢٤,٩١	مطاعم
تور واحد مصلى	١	٨٢٤,٩١	مصلى
سبعة عشر أدوار متكررة	٨٢	١٢٣٠٤,٦	سكني
تور واحد أخير	١	٢٦١,٢	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٧٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
مباراة صوف	١	٦	مباراة
خزانات	١	١٠٨٩,٩٧	خزانات
الإجمالي	١٨٠٥٣		

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

المدقق: محمد أحمد جودة
مقياس الرسم: ٥:١
مساحة الأرض: ١٢٨٧,٩٧
محيط الأسوار: ٦٠
نوع البناء: مصلح
نسبة مخلفات المعيشة المطلوب تسليمها للعمى العمومي بالطن: ٥٠٥
رقم ترخيص المكتب: ٢٤١٣
رقم ترخيص المخطط: ١٤/١٠/١٤٣٢

قدمت المخططات من مكتب: عبدالوهاب منصور علوي للإستشارات الهندسية
سددت الرسوم بموجب الإيصال رقمه وتاريخه: ٤٥٦٦١٦٤٦٦
ملاحظات: مرفق مخططات معتمدة من النفاذ المدني بخطابهم رقم: ١٤٣٢/٩/٢٤ - تاريخ إصدار الترخيص: ١٤٣٨/١١/١٠ - فرع تقييم العقاري

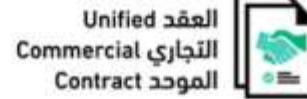
مدير عام التخطيط العمراني
م/ خالد عبد الحفيظ فدا
م/ سلطان حسين القرشي
المهندس المختص
م/ أحمد فؤاد فليمان ١٤٢٧

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

تصريح مؤسسہ صبح ۱۵۱۳ء

احمد حسين حريري

٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وستُدار تنفيذاً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

١ بيانات العقد Contract Data			
رقم سجل العقد:	20484430718 / 1-0	Contract No.	نوع العقد: جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-11-08	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد: مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2024-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار: 2025-12-31
تاريخ انتهاء مدة الإيجار:	2025-12-31	Tenancy End Date	معلق بشرط: لا
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional	

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

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

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

٥ بيانات ممثّل المستأجر Tenant Representative Data			
الاسم:	محمد أحمد منصر الحاشدي	Name	الجنسية:
الجنسية:	اليمن	Nationality	

٥.١ | صور من المستندات

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

Brokerage Entity and Broker Data		٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط	
Brokerage Entity Name	شركة الاصول المستديمة للخدمات العقارية	اسم منشأة الوساطة العقارية:	
Brokerage Entity Address		عنوان منشأة الوساطة العقارية:	
Landline No.	رقم الهاتف:	CR No.	4030312596
Fax No.	رقم الفاكس:		
Broker Name	سعد علي سعد الشهري	الممثل النظامي للمنشأة:	
	Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
ID No.	1020009450	ID Type	الهوية الوطنية
Email	contracts@sproperty.sa	Mobile No.	+966563222555

Title Deeds Data		٧ بيانات صكوك التملك		
Issuer:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	جهة الإصدار:	Title Deed No:	920121013430
Place of Issue:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	مكان الإصدار:	Issue Date:	2019-10-17

بيانات العقار		Property Data	
العنوان الوطني:	طريق المسجد الحرام, 2276, 7754, 24247		National Address
نوع بناء العقار:	2H	نوع استخدام العقار:	سكني - تجاري
عدد الطوابق:	23	عدد الوحدات:	598
عدد المصاعد:	6	عدد المواقف:	1

9 بيانات الوحدات الإيجارية		Rental Units Data	
نوع الوحدة:	2H	Unit Type	
رقم الطابق:	0	Floor No.	وحدات سكنية1
مساحة الوحدة:	1.0	Unit Area	طول واجهة الوحدة
اتجاه واجهة الوحدة:	-	Unit direction	
وجود الميزانين	لا	Mezzanine	عدد المواقف الخاصة بالمحل
مساحة التلوة	0.0	Sign area	موقع التلوحة
		Sign location	-

٥.١ صور من المستندات

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

Rent Payments Schedule				١٣ جدول سداد الدفعات				
تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة (م)	قيمة الخدمات (م)	ضريبة القيمة المضافة (م)	قيمة الإيجار (م)	الترتيب (م)
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1445-06-29	1445-06-19	2024-01-11	2024-01-01	3174000.00	0.00	0.00	3174000.00	1
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	3174000.00	0.00	0.00	3174000.00	2

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً. لا

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

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

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

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف
تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (14-1) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.
المادة الثانية: محل العقد
اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبنود رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاييره للوحدة الإيجارية، وخبوله للتعاقب حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).
المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد

٥.١ صور من المستندات



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

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

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

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

٤ بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:
رقم السجل التجاري:	4031057353	CR No.	رقم التموحد:
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:
اسم الشركة/المؤسسة:	مؤسسة مشعل محمد الوذيان العتيبي	Company name/Founder	رقم التموحد:
رقم السجل التجاري:	7014091727	Unified Number	تاريخ السجل التجاري:
جهة الإصدار:	2009-10-20	CR Date	

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

٥.١ صور من المستندات

الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type
رقم الهوية:	1051259487	ID No.
رقم الجوال:	+966544491131	Mobile No.
	البريد الإلكتروني:	Email
	-	
العنوان الوطني:	جدة، مكة المكرمة	National Address
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار
Number	Type	Issue Date
453607734	وكالة شرعية إلكترونية	2024-01-21
	تاريخ الانتهاء:	Expiry Date
	2025-01-09	

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط

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
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type
رقم الهوية:	1010504114	ID No.
رقم الجوال:	+966531613996	Mobile No.
	البريد الإلكتروني:	Email
	awa.88@hotmail.com	

٧ بيانات صكوك التملك

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

٨ بيانات العقار

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

٩ بيانات الوحدات الإيجارية

نوع الوحدة:	محل	Unit Type
رقم الطابق:	الأرضي	Floor No.
رقم الوحدة:	3	Unit No.
مساحة الوحدة:	36.0	Unit Area
إتجاه واجهة الوحدة:	-	Unit direction
وجود الميزانين:	لا	Mezzanine
مساحة اللوحة:	0.0	Sign area
موقع اللوحة:	-	Sign location
عدد المواقف الخاصة بالمحل:	-	Number of parking lots

٥.١ | صور من المستندات

Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	مبلغ العربون المُتفق عليه (يُدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-	Electricity Annual Amount;	الأجرة السنوية للكهرباء:	-	Gas Annual Amount:
				Water Annual Amount;	الأجرة السنوية للمياه:	-	
General Services Included:	-	والتى تشمل على:	General Services Amount;	0.0	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يُدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)		
Number of Rent Payments:	3	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	نصف سنوي	دورة سداد الإيجار		
VAT en rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	42500.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)		
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID /CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرقم المُستسل No.		
			Annual Rent:	57500.00	القيمة السنوية للإيجار:		
Total Contract value		115000.00			إجمالي قيمة العقد:		
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة، إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ (الكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا تُعدت كإضافة ثابتة).							
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة					طرق الدفع المعتمدة	

Rent Payments Schedule

الرقم معاملة	قيمة البيانات	قيمة المضافة	خدمة العملاء التي تتعلق	إجمالي القيمة	التاريخ المستحق (أ)	التاريخ الصادر (ب)	التاريخ المستحق (ج)	التاريخ الصادر (د)
No.	Rest value	VAT	Services	Total value	Issued Date(AD)	Issued Date(AE)	Due Date(AD)	Due Date(AE)
1	42500.00	0.00	0.00	42500.00	2023-04-11	1444-09-10	2023-04-11	1444-09-20
2	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-04-11	1445-09-22	2024-04-11	1445-10-02
3	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-10-11	1446-03-28	2024-10-11	1446-04-08

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً لا

Parties Obligations

٤ : التزامات الطرفين

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

Contract Terms

10 مولد المبدأ

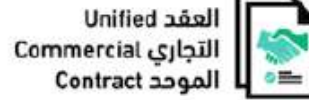
المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

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

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة التجارية الممثلة بالرقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاييره للوحدة التجارية، وقبوله للتعاقب حسب الأوصاف المذكورة، وقبها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

٥.١ صور من المستندات



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

١ بيانات العقد			
رقم سجل العقد:	20594825951 / 4	Contract No.	نوع العقد: جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-04-19	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد: مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-05-14	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار: 2024-05-13
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	

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

٣ بيانات مُمثل المؤجر			
الاسم:	فاضل مخلوق	Name	
الجنسية:	البحرين	Nationality	
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهوية: 2535002006
رقم الجوال:	+966583070808	Mobile No.	البريد الإلكتروني: taqi@sicocapital.com
العنوان الوطني:		National Address	
رقم سند التمويل	1010929452	رقم المستند	تاريخ الانتهاء
Number	أخرى	Issue Date	Expiry Date
		2017-12-21	2023-09-09

٤ بيانات المستأجر			
الاسم:	عبدالله بن علي بن عبدالرحمن باعبيد	Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية: 1005816978
رقم الجوال:	+966503507313	Mobile No.	البريد الإلكتروني: -
Email	-		

٥.١ صور من المستندات

الأجرة السنوية للمياه:		-	Water Annual Amount:				
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)		0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	General Services Included:		
دورة سداد التجار		حسب اختيار العميل لدفعة السداد	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	2		
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)		28750.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	0.00		
الرقم المتسلسل .No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number				
القيمة السنوية للإيجار:		57500.00	Annual Rent:				
إجمالي قيمة العقد:		57500.00	Total Contract value				
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا وجدت كمبالغ ثابتة) .							
طرق الدفع المعتمدة		الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة					
Approved payment methods							

١٣ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule								
الرقم المتسلسل .No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المرافق Services	إجمالي القيمة Total value	التاريخ الإصدار Issued Date(AD)	التاريخ المستحق Due Date(AD)	التاريخ الإصدار Issued Date(AH)	التاريخ المستحق Due Date(AH)
1	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-05-14	2023-05-24	1444-10-24	1444-11-04
2	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-11-14	2023-11-24	1445-04-30	1445-05-10

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً، لا.

١٤ التزامات الطرفين Parties Obligations

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

١٥ مواد العقد Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف.

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

المادة الثانية: محل العقد

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

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتحديد العقد

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

٣-٢ تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد. وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتتّم كتابة عقد جديد يُلحق عليه الطرفان.

٥.١ صور من المستندات



العقد
التجاري
الموحد
Unified
Commercial
Contract



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

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

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

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

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

٥.١ | صور من المستندات

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

Rent Payments Schedule

١٣ جدول سداد الدفعات

الرقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ المتأجلة Services	إجمالي القيمة Total value	التاريخ الإصدار Issued Date (AD)	التاريخ المستحق Due Date (AD)	التاريخ الإصدار Issued Date (AH)	التاريخ المستحق Due Date (AH)
1	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2023-07-18	2023-07-28	1444-12-30	1445-01-10
2	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-01-18	2024-01-28	1445-07-06	1445-07-16
3	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2024-07-18	2024-07-28	1446-01-12	1446-01-22
4	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2025-01-18	2025-01-28	1446-07-18	1446-07-28
5	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2025-07-18	2025-07-28	1447-01-23	1447-02-03
6	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2026-01-18	2026-01-28	1447-07-29	1447-08-09

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

٥.١ صور من المستندات



العقد
التجاري
الموحد
Unified
Commercial
Contract



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

١ بيانات العقد Contract Data				
رقم سجل العقد:	20196802599 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2023-05-30	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2025-12-31
معلق بشرط	لا	Contract is conditional		

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

٣ بيانات مُمَثِّلِ المؤجر Lessor Representative Data				
الاسم:	فاضل مخلوق	Name		
الجنسية:	البحرين	Nationality		
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهوية:	2535002006
رقم الجوال:	+966583070808	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	taqi@sicocapital.com
العنوان الوطني:		National Address		
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	
Number	Type	Issue Date	Expiry Date	
1010929452	أخرى	2017-12-21	2023-09-09	

٤ بيانات المستأجر Tenant Data				
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	مقهى ناصر بن عبدالله بن عيضة الصليبي لتقديم المشروبات
رقم السجل التجاري:	4031243612	CR No.	الرقم الموحد	7009087169
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2020-11-09
			CR Date	

٥.١ صور من المستندات

٥ بيانات مُمثل المستأجر			
Tenant Representative Data			
Name	الاسم: ناصر بن عبدالله بن عيسى الصليبي		
Nationality	الجنسية: المملكة العربية السعودية		
ID No.	1002458758	ID Type	نوع الهوية: هوية وطنية
Email	-	Mobile No.	رقم الجوال: +966569443737
العنوان الوطني: National Address			
Expiry Date	2023-11-22	Issue Date	رقم سند التمثيل Number: 4031243612
نوع المستند Type: أخرى			
٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط			
Brokerage Entity and Broker Data			
Brokerage Entity Name	اسم منشأة الوساطة العقارية: مؤسسة مراس العالمية للتطوير والاستثمار العقاري		
Brokerage Entity Address	عنوان منشأة الوساطة العقارية:		
Landline No.	رقم الهاتف:	CR No.	رقم الترخيص التجاري: 4031082335
Fax No.	رقم الفاكس:		
Broker Name	الممثل النظامي للمنشأة: احمد محمد سليمان الرشودي		
Nationality	الجنسية: المملكة العربية السعودية		
ID No.	1010504114	ID Type	نوع الهوية: الهوية الوطنية
Email	aws.88@hotmail.com	Mobile No.	رقم الجوال: +966531613996
٧ بيانات صكوك التملك			
Title Deeds Data			
Issuer:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	Title Deed No:	رقم المستند: 920121013430
Place of Issue:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	Issue Date:	تاريخ الإصدار: 2019-10-17
٨ بيانات العقار			
Property Data			
National Address	العنوان الوطني: طريق المسجد الحرام، 2276, 7754, 24247		
Property Usage	سكني - تجاري	Property Type	نوع بناء العقار: 2H
Number of Units	598	Number of Floors	عدد الطوابق: 23
Number of Parking Lots	1	Number of Elevators	عدد المصاعد: 6
٩ بيانات الوحدات الإيجاريّة			
Rental Units Data			
Unit Type	نوع الوحدة: محل		
Unit No.	1	Floor No.	رقم الطابق: الأرضي
Unit length	طول واجهة الوحدة	Unit Area	مساحة الوحدة: 47.0

٥.١ | صور من المستندات

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

Rent Payments Schedule

١٣ جدول سداد الدفعات

الرقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ للخدمة Services	إجمالي القيمة Total value	التاريخ الإصدار Issued Date (AD)	التاريخ المستحق Due Date (AD)	التاريخ الإصدار Issued Date (AH)	التاريخ المستحق 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
5	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2025-01-01	2025-01-11	1446-07-01	1446-07-11
6	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2025-07-01	2025-07-11	1447-01-06	1447-01-16

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون بمطالباته، 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 ٢٠٢٥، كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو لا يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسملة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرية الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

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

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي 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 | معايير التقييم

٥.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

- تقرر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

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.

٥.٣.٩ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢٠-ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات ١-٥٠) - (٤-٥٠) الناتجة عن القيود"، وينشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١٠ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: "ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة"، فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها، وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار - إن وجدت - في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية".

٥.٣.١١ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم "فريق التقييم"، وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

الفصل السادس

نظرة على القطاع الفندقى بمدينة مكة المكرمة

٦.١ نظرة على القطاع العقارى

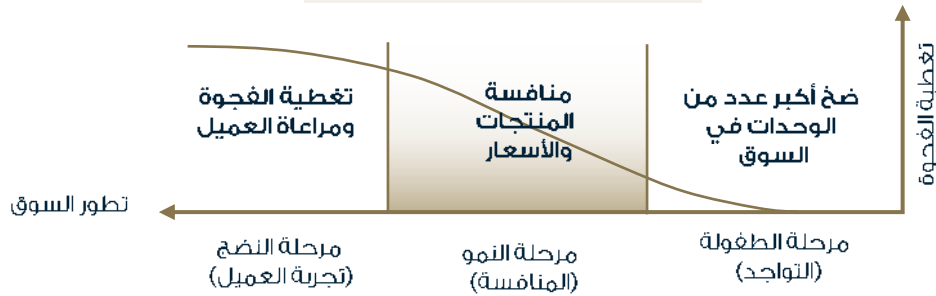
٦.٢ القطاع الفندقى

٦.١ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نمواً ملحوظاً، إذ يعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي يعكس إيجاباً على سوق العقارات.

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
- أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة
- الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه
- نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي
- الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق
- زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

سكني



مكتبي



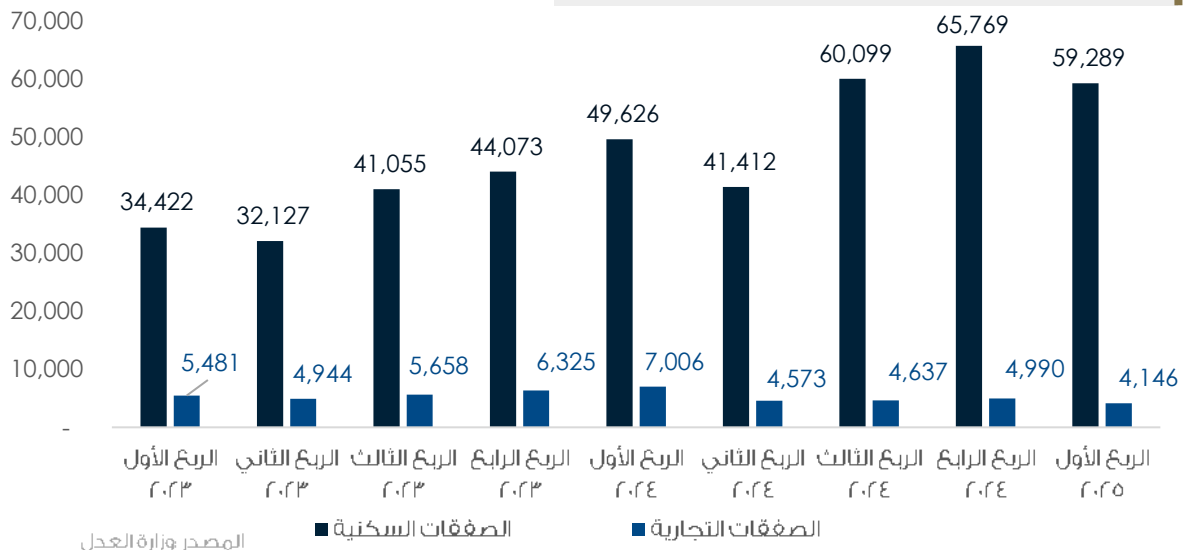
تجاري



صناعي



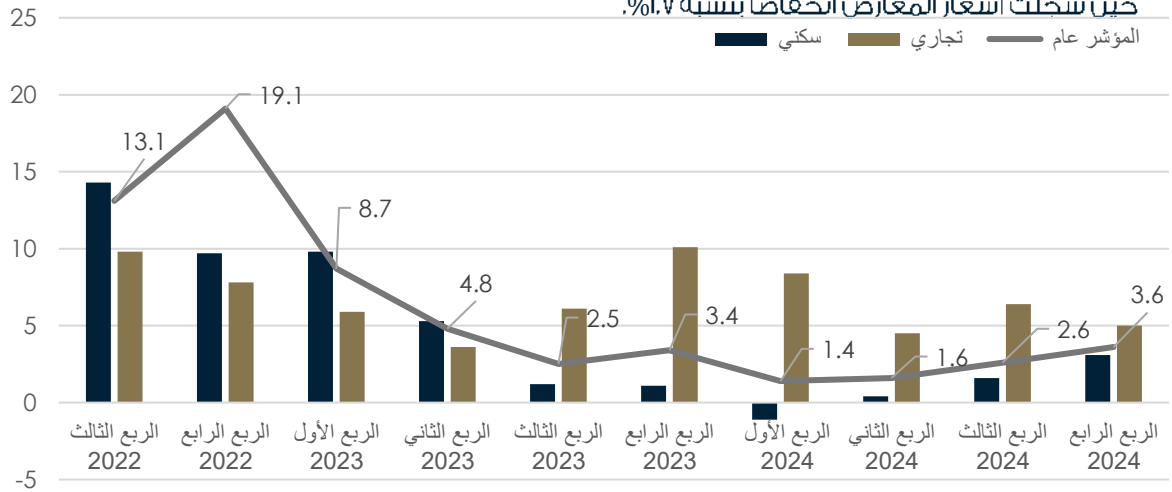
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



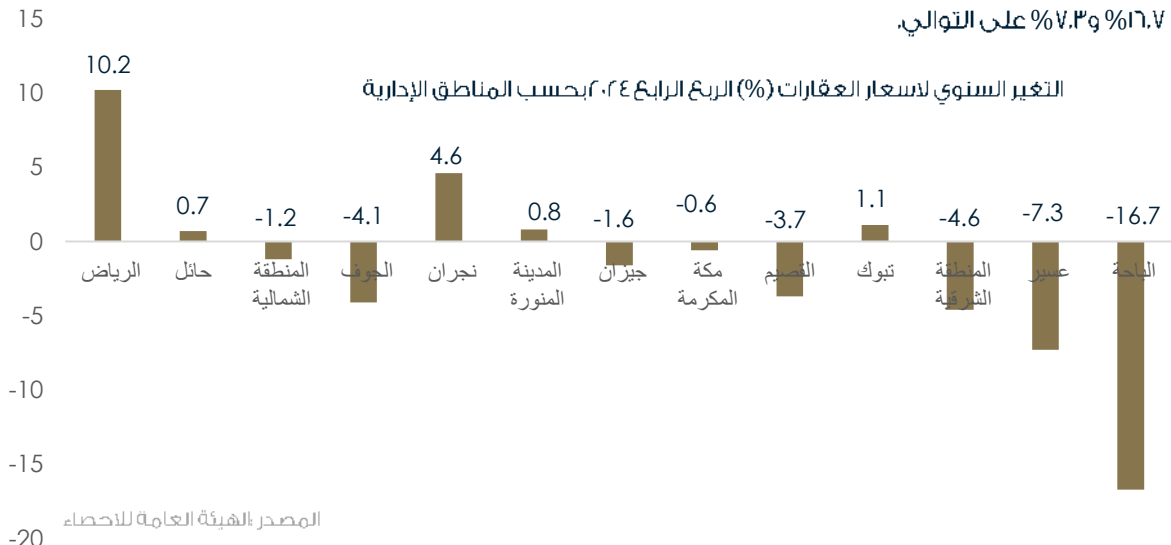
٦.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

- تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣، فقد شهد القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة ٣.١%، وبشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%، كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%، في حين سجلت أسعار المعارض انخفاضاً بنسبة ١.٧%.



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%، في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٦.١% و ٢٤.١% على التوالي وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتي الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي، أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٦.٧% و ٧.٣% على التوالي.

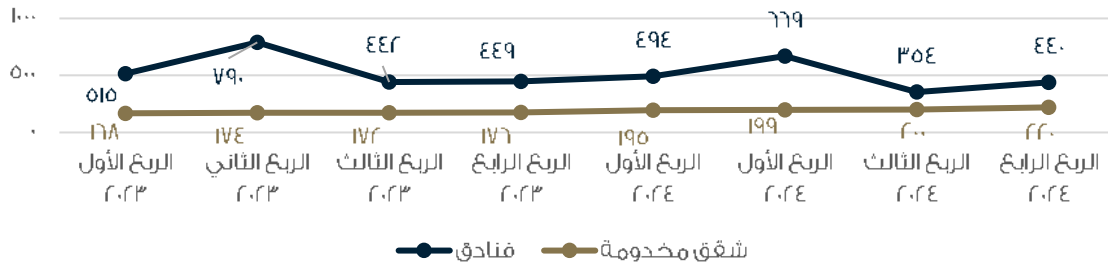


٦.٢ القطاع الفندقى

المؤشرات الهامة للقطاع الفندقى بالمملكة

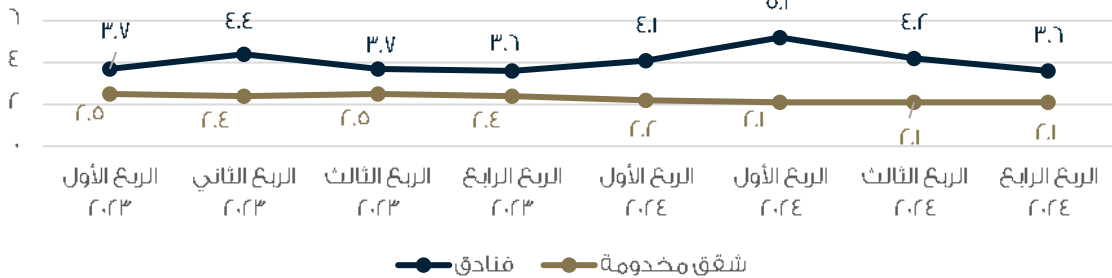
- فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، بلغ متوسط سعر الغرفة الفندقية اليومية ٤٤٠ ريالاً سعودياً، بانخفاض بنسبة ٢.١% مقارنة بـ ٤٤٩ ريالاً فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ٢٥.١% ليصل إلى ٢٢٠ ريالاً مقارنة بـ ١٧٦ ريالاً فى نفس الفترة من عام ٢٠٢٣.

متوسط السعر اليومي حسب نوع المنشأة (بالريال السعودى)



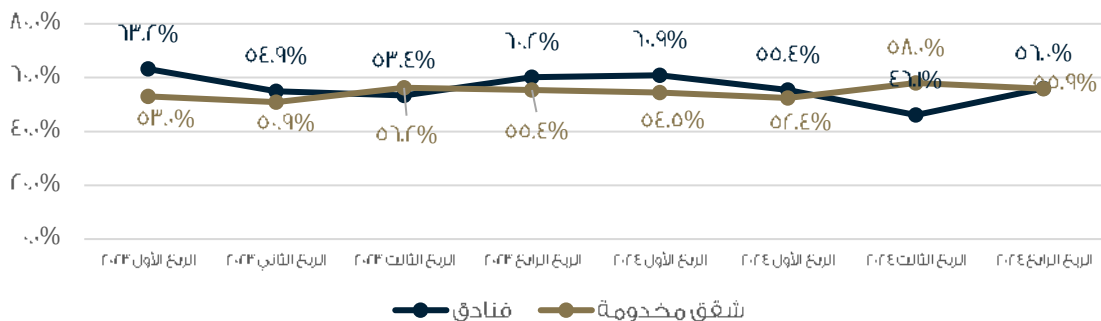
- بلغ متوسط مدة الإقامة فى الفنادق خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ حوالي ٣.٦ ليلة، وهو نفس المعدل فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.
- بينما بلغ متوسط الإقامة فى الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى ٢.١ ليلة، مسجلاً انخفاضاً بنسبة ١٢.١% مقارنة بـ ٢.٤ ليلة فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.

متوسط مدة الإقامة (بعدد الليالي)



- فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، وصلت نسبة إشغال الفنادق إلى ٥٦%، منخفضة بمقدار ٤.٣ نقاط مئوية مقارنة بـ ٦٠.٢% فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما نسبة الإشغال فى الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى فارتفعت قليلاً لتصل إلى ٥٥.٩%، بزيادة ٥.٠ نقطة عن ٥٥.٤% فى نفس الربع من عام ٢٠٢٣، وبطول نهاية الربع الرابع من عام ٢٠٢٤.
- بلغ إجمالي المنشآت الضيافية المرخصة ٤,٤٢٥ منشأة، منها ٢,١٦٣ فندقاً و ٢,٢٦٢ شقة فندقية ومرافق أخرى.

نسبة إشغال الغرف حسب نوع المنشأة (%)

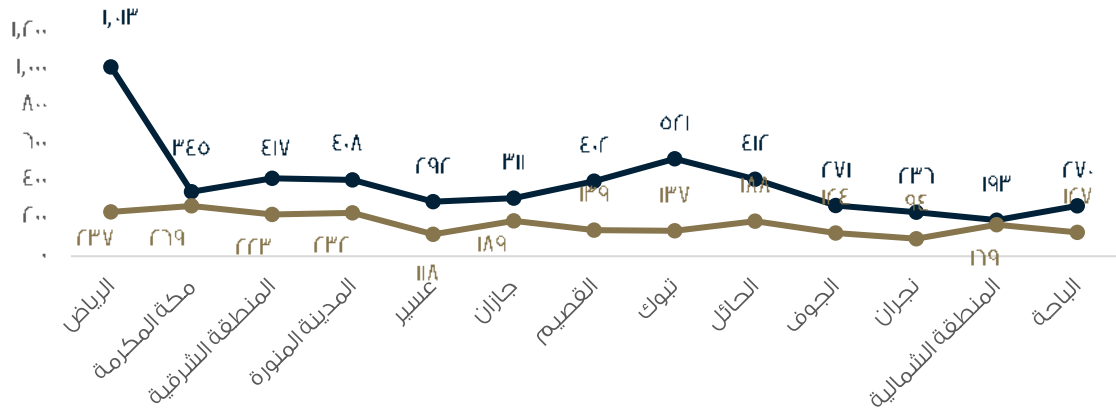


جي ستات (GSTAT)

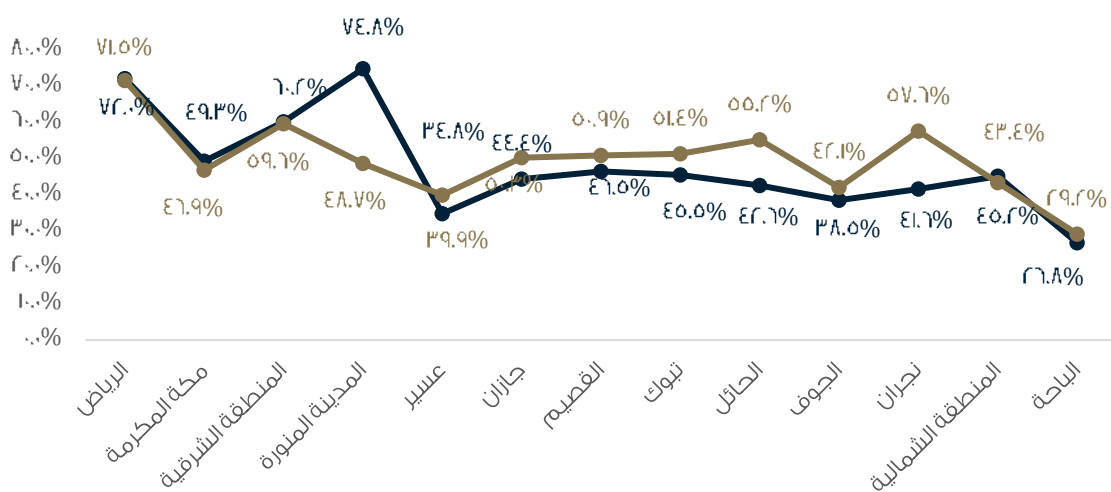
٦.٢ القطاع الفندقى

المؤشرات الهامة للقطاع الفندقى بالمملكة

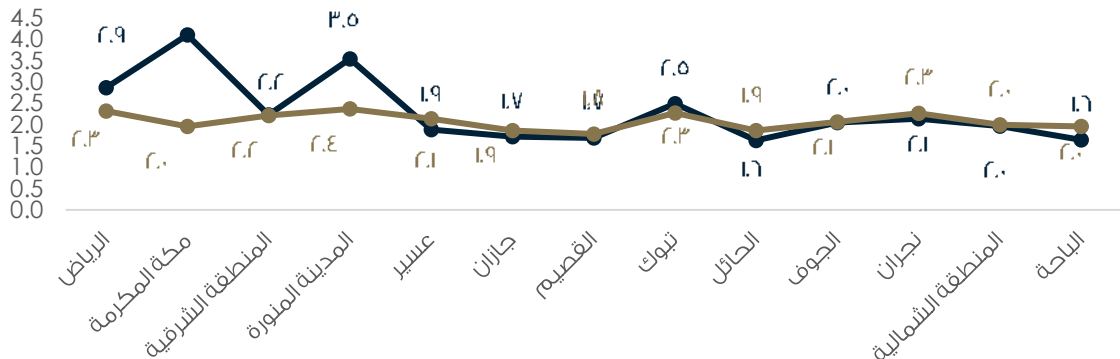
متوسط السعر اليومي حسب المنطقة (%) - الربع الرابع ٢٠٢٤



نسبة إشغال الغرف حسب المنطقة (%) - الربع الرابع ٢٠٢٤



متوسط مدة الإقامة حسب المنطقة (%) - الربع الرابع ٢٠٢٤

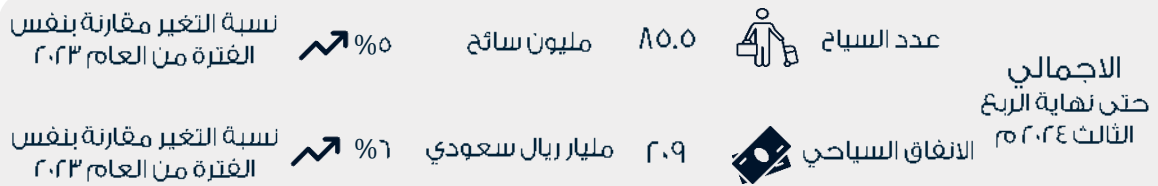


جي ستات (GSTAT) فنادق شقق مخدمة

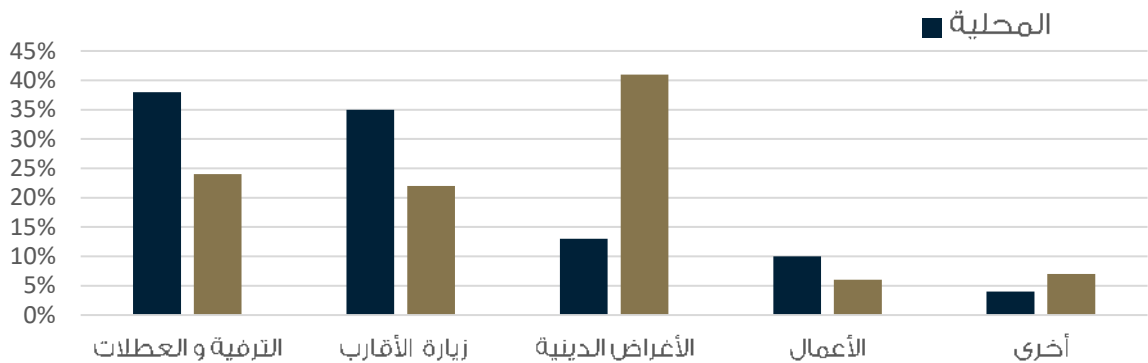
٦.٢ القطاع الفندقي

نمو القطاع الفندقي بالمملكة

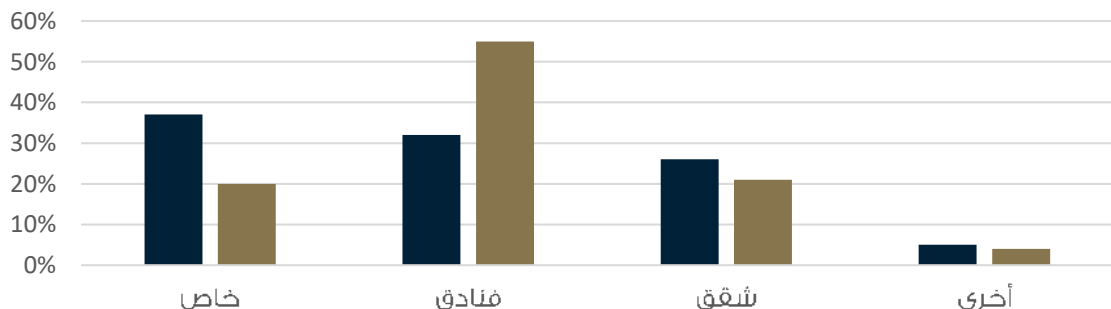
شهد القطاع السياحي في المملكة نمواً ملحوظاً، حيث بلغ إجمالي عدد السياح حتى نهاية الربع الثالث من عام ٢٠٢٤ نحو ٨٥.٥ مليون سائح، محققاً نسبة نمو بلغت ٥% مقارنة بالفترة نفسها من عام ٢٠٢٣. كما سجل الإنفاق السياحي ارتفاعاً لافتاً، ليصل إلى ٢.٩ مليارات ريال سعودي، بزيادة قدرها ٦% مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي، مما يعكس استمرار الزخم الإيجابي في القطاع السياحي ودوره المتصاعد في دعم الاقتصاد الوطني.



الغرض الرئيسي للرحلة ونوع السكن



نوع السكن

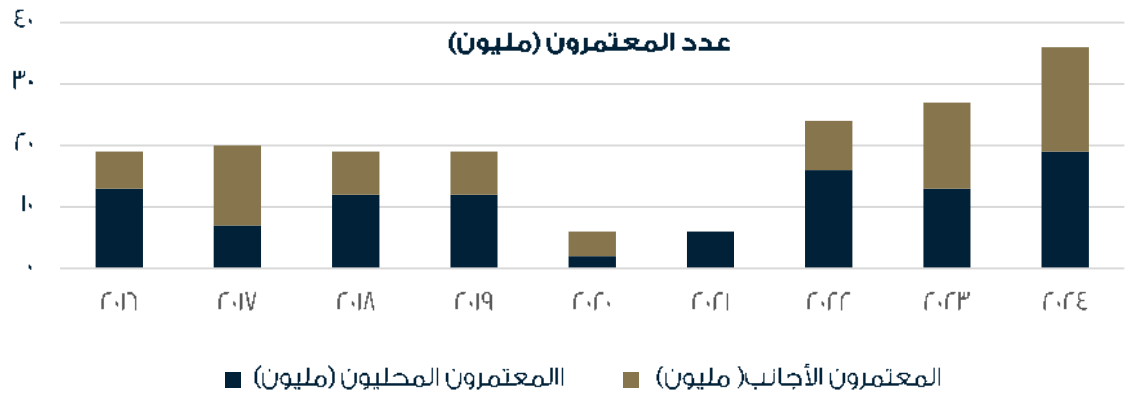


المصدر: وزارة السياحة

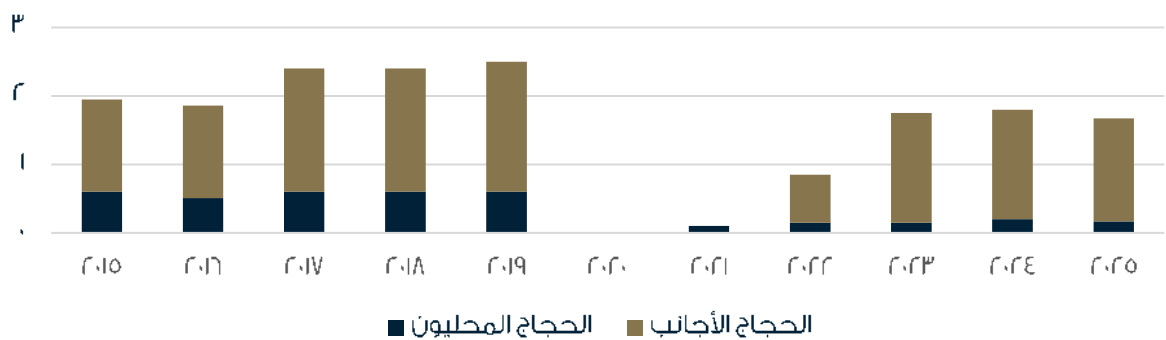
٦.٢ القطاع الفندقي

القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة

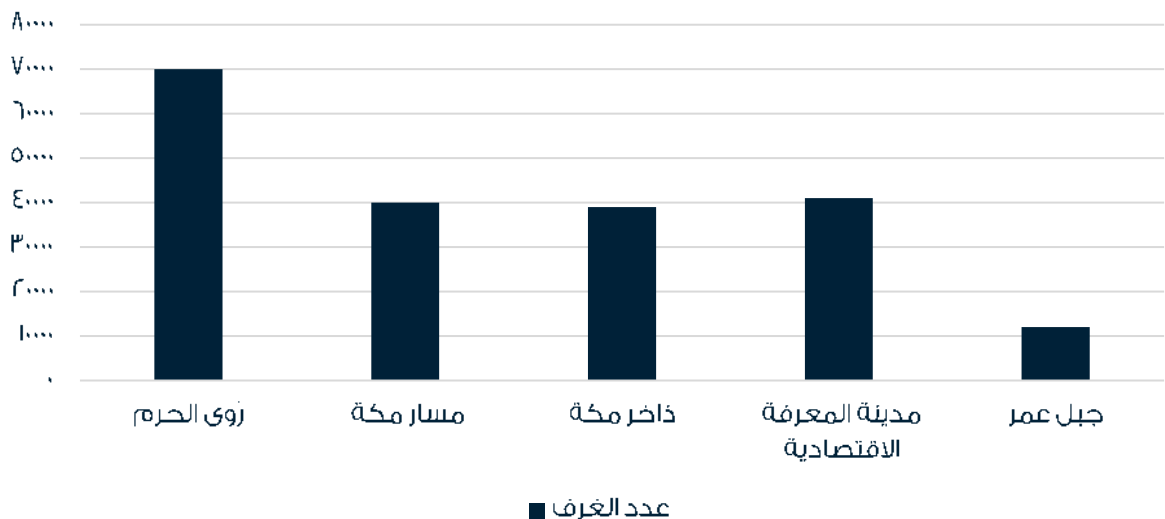
مؤشرات الحج والعمرة في المملكة العربية السعودية



عدد الحجاج (مليون)



أهم المشاريع التي تضخ غرف فندقية بمدينة مكة



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

شكراً جزيلاً

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

نحن لك سندٌ
We support you

تقرير تقييم مبنى فندقى

بمدينة مكة المكرمة - حي مخطط الامير عبد الله الفيصل

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبرة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٨	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٩	أساليب التقييم	٤.١
٢١	التقييم	٤.٢
٢٩	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٤.٣
٢٩	القيمة النهائية للعقار	٤.٤
٢٩	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٥
٣٠	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٣١	صور من المستندات	٥.١
٣٨	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٤٠	معايير التقييم	٥.٣
٤١	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤
٤٢	الفصل السادس: نظرة على القطاع الفندقية بمدينة مكة المكرمة	٦
٤٣	نظرة على القطاع العقاري	٦.١
٤٥	القطاع الفندقية	٦.٢

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الآخرون	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى فندق (Eskan 5)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/9uxVT1s9DPm4fZl6		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٥/٠٦/١٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايّد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار		هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٤١٦٠٨٣٥١٠	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني، والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-	
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	-	
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صك الملكية - رخصة البناء - تصريح الحج - عقد إيجار العقار محل التقييم - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو لا يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	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.	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٧٩,٢٧٧,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط تسعة وسبعون مليوناً ومائتان وسبعة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين		
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	عزاه سنان		١٢١٠٠٢٧٨٠	ممثل	فرع العقار
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محمد محروس الحامدي		١٢٢٠٠٢١٣٠	ممثل	
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باطر		١٢٢٠٠١٩٥٤	زميل	
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	زميل	

بيانات الشركة

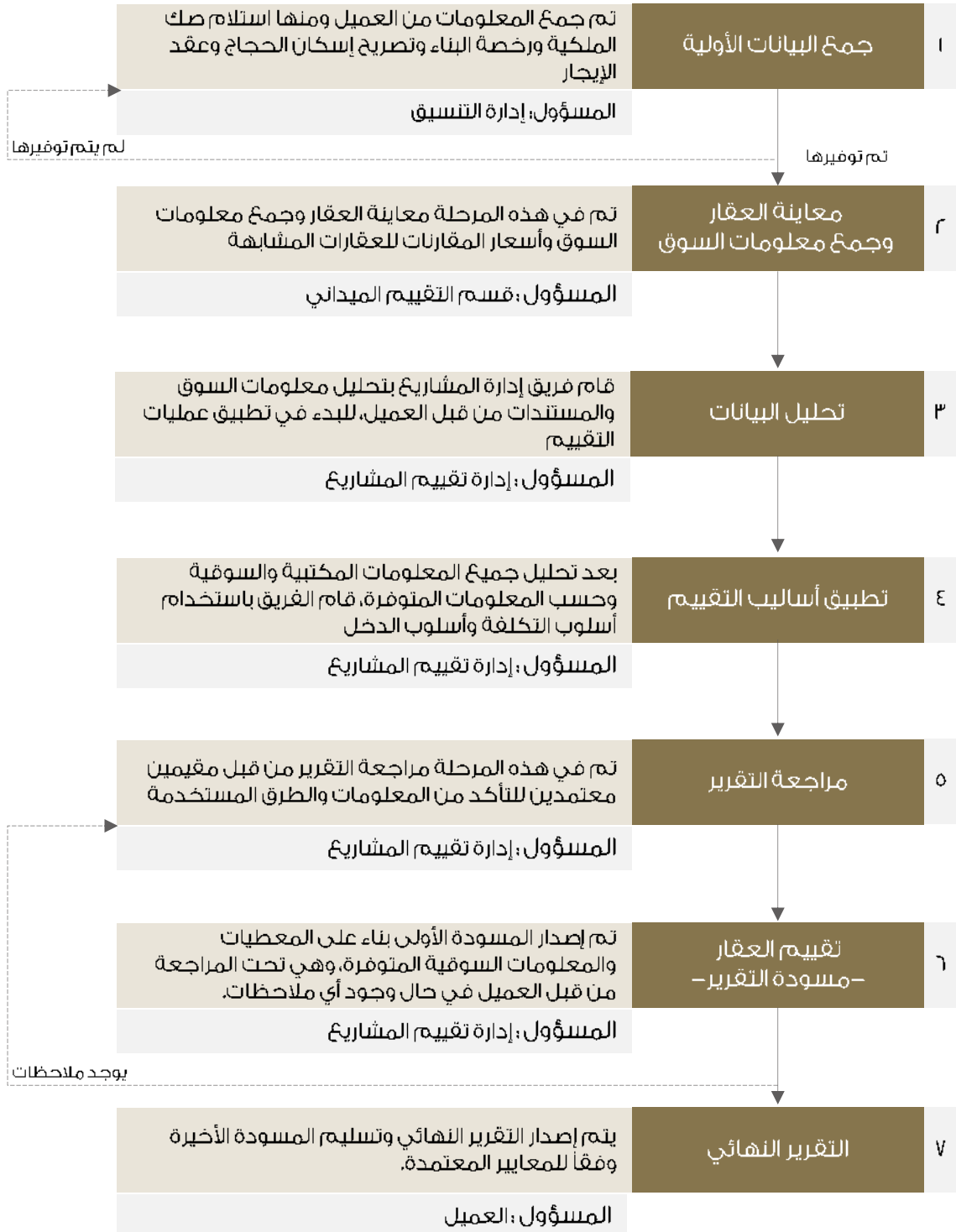
شركة إسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٠) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد،



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ صور العقار

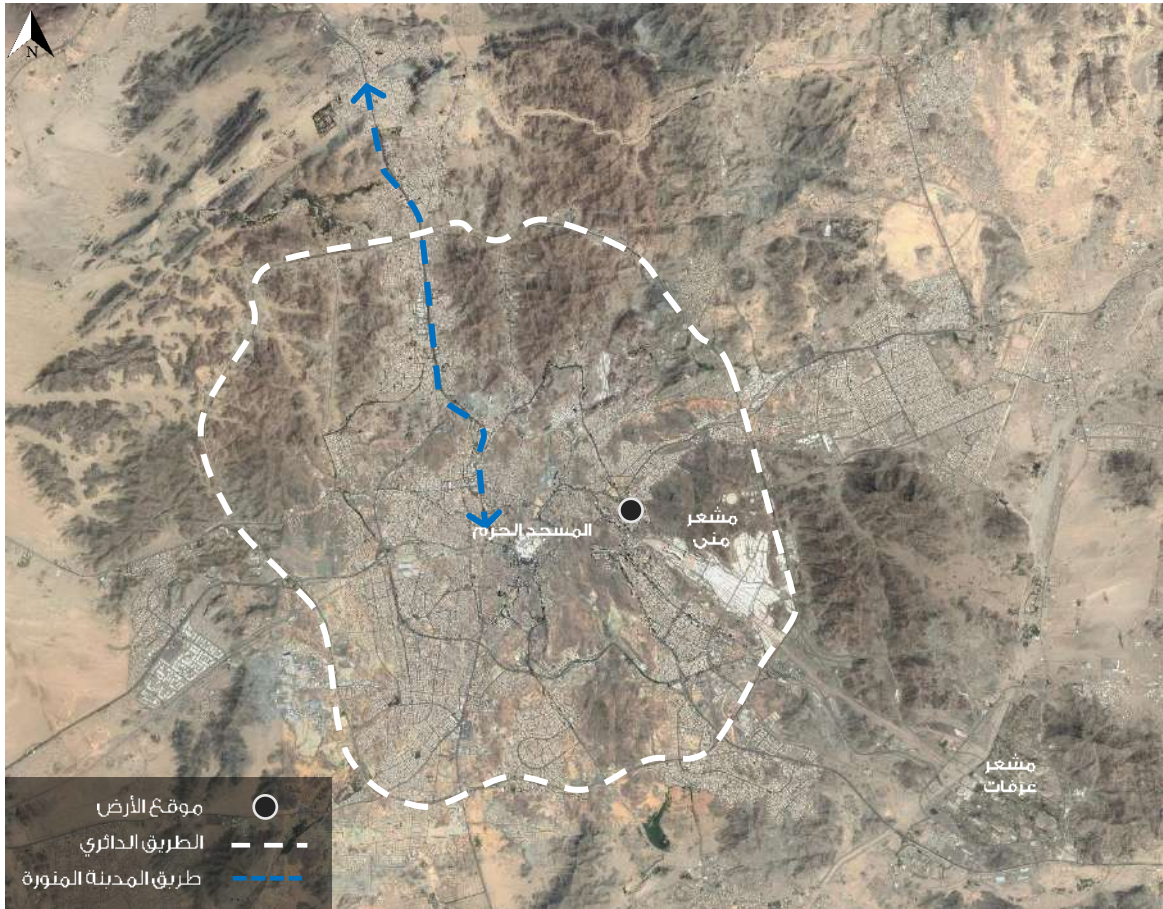
٣.٦ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة – مكة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٤٠٠ كيلومتر في الاتجاه الجنوبي الغربي، وعن مدينة الطائف ٧٥ كيلومترا في الاتجاه الشرقي، وعلى بعد ٧٢ كيلومترا من مدينة جدة وساحل البحر الأحمر. وهي مدينة مقدسة لدى المسلمين، بها المسجد الحرام، والكعبة التي تعد قبلة المسلمين في صلاتهم. تقع غرب المملكة العربية السعودية، وتبلغ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي ٨٥٠ كم².

نبذة عن مدينة مكة



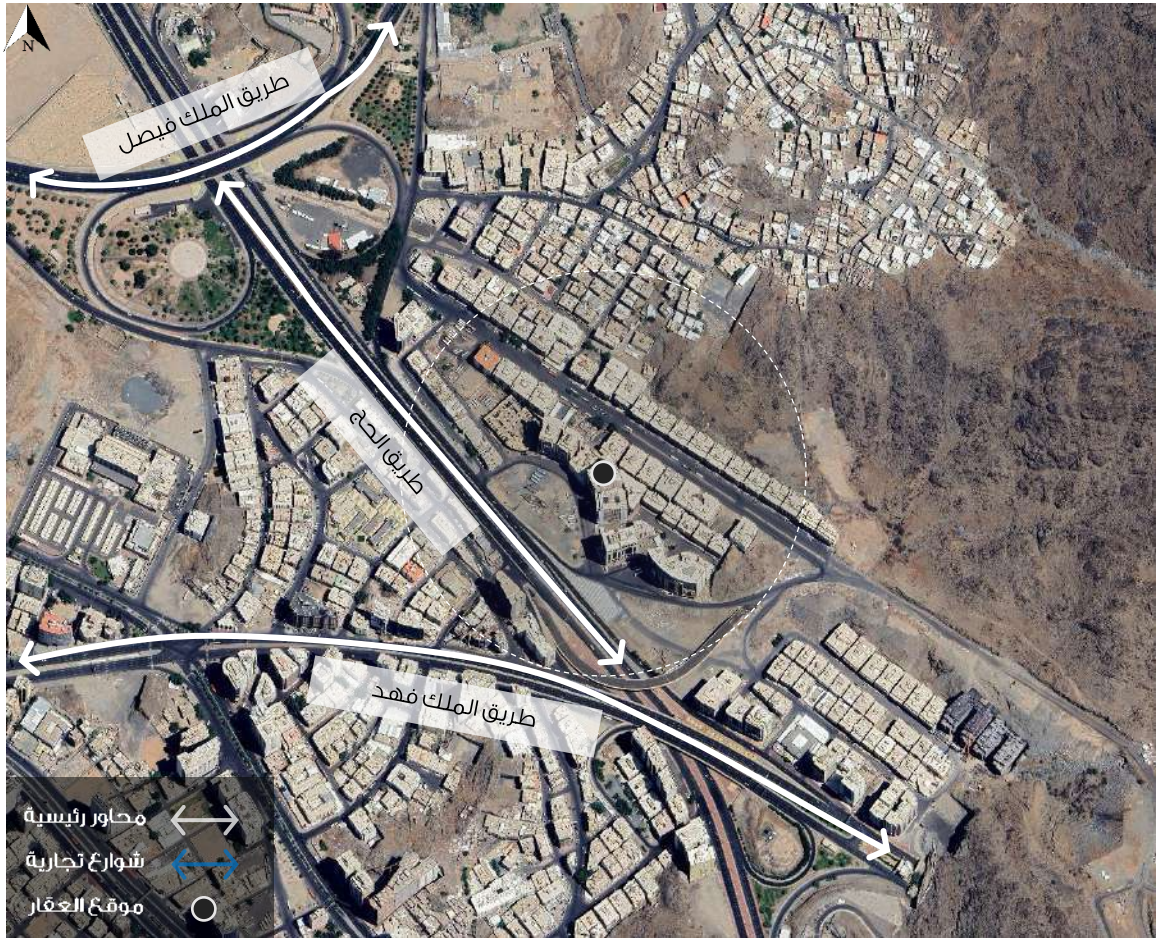
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٥ كلم	الحرم	٢٠.١ كلم	جامعة ام القرى
٤.٦ كلم	مشعر منى	١٨.٢ كلم	مشعر عرفات

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة مكة المكرمة حيث تقع 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 المنطقة المجاورة
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.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الحج الذي يطل عليه العقار فيد التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن 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	٥٢٠١٢١٠٣٤٣١	تاريخ الصك	١٤٤١/٠٢/١٨ هـ
رقم الرخصة	٦٨٩٤٢	تاريخ الرخصة	١٤٢٥/٠٢/١٦ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	مكة
الحي	مخطط الأمير 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	٢١.٤٣٤٤٠ شمال ٣٩.٨٦٠٠٦٠ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/9uxVT1s9DPrm4fZJ6		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٨٢.٧٣ م٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	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 الأرض (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

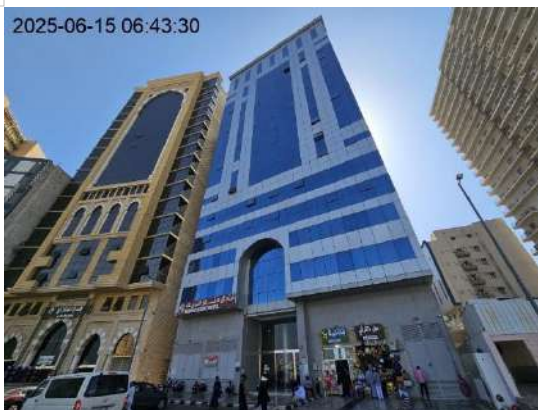
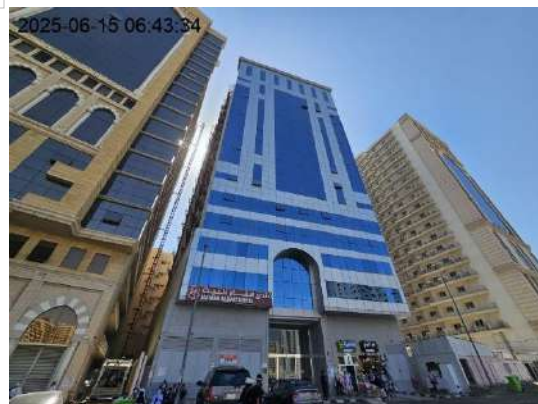
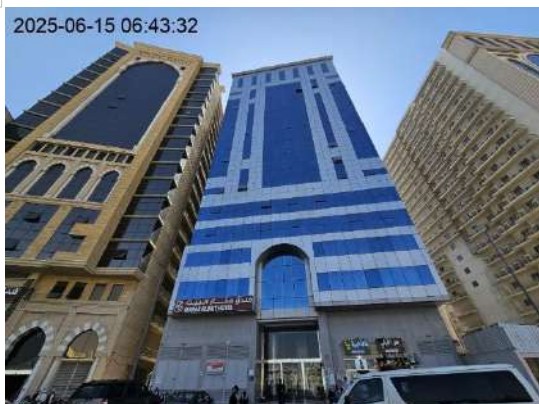
بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة القبو	٢٣٨٢.٧٣ م٢
مساحة المباني	١٧,٣٤٦.٩١ م٢ (حسب رخصة البناء)
عدد الأدوار	بدروم + دور أرضي + ميزانين + دورين خدمات + ١٤ دور متكرر + ملحق علوي
عمر المبنى	١٢ سنة
عدد المباني	١
نوع التكييف	مركزي
التشطيب	جيد
الخدمات المتوفرة	نظام إطفاء الحرائق
مصاعد	يوجد
الاستخدام	تجاري فندقى
نسبة البناء	٧٥%
معامل البناء	١.٢٥
عدد الادوار	١٥ دور
ملاحظات	– العقار عبارة عن مبنى فندقى 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
✓	✓	✓	✓	✓

3.0 | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/٢٦
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/٢٦
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.

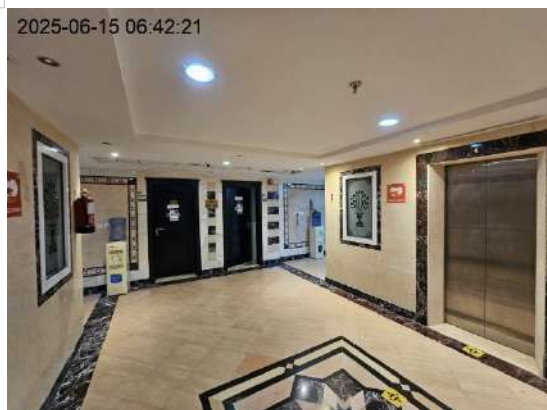
٣.٦ صور العقار



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 الإستثمارية لمشروع جبل عمر.
المخاطر	المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغيرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	• توافر العديد من البدائل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم. • مدة عقد الإيجار للعقار محل التقييم قصيرة المدى مما قد يؤدي إلى مخاطر إشغال العقار.

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ | أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
أسلوب السوق	"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائما في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.
أسلوب الدخل	"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها هاما في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.
أسلوب التكلفة	"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي يلصق على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداما مجديا. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.
طريقة القيمة المتبقية	"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع 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 رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ وتعرف كالتالي: "تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل".

٤.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

• تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

٤.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	تقييم سابق	٢٠٢٢	٤٢,١٠٨,٠٠٠ ر.س	٢٥٢,٢١٦.٢٣	١٩,٠٠٠ ريال
عقار ٢	تقييم سابق	٢٠٢٢	٨٢,٣٥٦,٠٠٠ ر.س	٢٥٣,٨٦٨.٣١	٢١,٢٩٠ ريال
عقار ٣	تقييم سابق	٢٠٢٢	١١٣,٣٧٧,٠٠٠ ر.س	٢٥٥,٩٦٧.١٩	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	-	٢٠٢٢/٩/٧ م		٢٠٢٢/٩/٢١ م		٢٠٢٢/١٢/٣١ م	
قيمة المتر للعقار	-	١٩,٠٠٠ رس / م		٢١,٢٩٠ رس / م		١٩,٠٠٠ رس / م	
نوع العملية	-	تقييم سابق	%٠	تقييم سابق	%٠	تقييم سابق	%٠
ظروف السوق	-	منخفضة	%٦,٣	منخفضة	%٦,٣	منخفضة	%٦,٣
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	%٠	تجاري	%٠	تجاري	%٠
قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف		١١٨٧,٥		١٣٣٠,٦٢٥		١١٨٧,٥	
قيمة المتر بعد النسوية		٢,١٨٨ رس / م		٢,٦٢١ رس / م		٢,١٨٨ رس / م	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠	سهل جدا	%٥٠٠	سهل جدا	%٥٠٠
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	%٠	جيد جدا	%٠	جيد جدا	%٠
عدد الوحدات	١	٢	%٥٠	٢	%٥٠	١	%٠
الإطلالة	طريق الدخ	طريق الدخ	%٠	طريق الدخ	%٠	طريق الدخ	%٠
المساحة (م ^٢)	١,٣٨٢,٧١٣	٢,١٦,٢٣	%٤٠	٣,٨٦٨,٣١	%٥٠	٥,٩٦٧,١٩	%٠
قيمة النسوية / نسبة الضبط	-	١٠١ رس / م	%٥٠	٢٣٩ رس / م	%٥٠	١٠٠,٩ رس / م	%٥٠
قيمة المتر بعد النسوية	-	٢,٠٤٨٨ رس / م		٢,٢٢٨١ رس / م		٢,١٩٧ رس / م	
نسب التوزيع	-	%٤٥		%٣٠		%٢٥	
قيمة المتوسط الموزون	-						

٢١,١١٠ رس

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 (م ^٢)	١,٣٨٢,٧١٣
قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)	٢١,١١٠
إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)	٢٩,١٨٩,٤٣٠,٣٠

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	١,٣٨٢.٧٣
المسطحات البنائية للبدروم	م ^٢	١,٣٨٢.٧٣
المسطحات البنائية للمباني	م ^٢	١٧,٣٤٦.٩١

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة البدروم	٢,٥٠٠	ريال / م ^٢	٣,٤٥٦,٨٢٥.٠٠
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال / م ^٢	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	١٢ سنة
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٢٨ سنة
العمر الفعال	١٢ سنة
الإهلاك الفعلي	٣٠,٠٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٤٣,٩٧٦,٨١٣.٢٣

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٢٩,١٨٩,٤٣٠.٣٠
قيمة المباني	٤٣,٩٧٦,٨١٣.٢٣
الإجمالي	٧٣,١٦٦,٢٤٣.٥٣

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، تخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- التوقعات المالية المستقبلية للعقار: بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري: حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق وظروف التشغيل الخاصة بالعقار.
- تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار: بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- المؤشرات السوقية والاقتصادية: التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٤.٢.٢.١ بيانات العقود:

- تم تزويدنا من قبل العميل لعقود الإيجار للعقار محل التقييم
- اسم المستأجر: شركة مورو العالمية للشقق والفنادق
- مدة العقد: ٢ سنة
- بداية العقد: عام ٢٠٢٤
- عدد السنوات المتبقية بالعقد: ١ سنة
- القيمة الإيجارية السنوية (ريال): ٤,٧٦١,٠٠٠ ريال

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي (سعر الحج)

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

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

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي

تم يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٤٢٨ غرفة فندقية.
- 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	١٠٠,٠٠٠ ر.س.	٥,٠٧٥,٢٠٠ ر.س.
مجموع العوائد				٥,٠٧٥,٢٠٠,٠٠٠
ملخص اقتراضات العوائد				
%		"تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقاً"		
موسم الحج				٥,٠٧٥,٢٠٠ ر.س.
نسبة الصيانة والتشغيل - ١٠,٠%				٥,٠٧٥,٢٠٠ ر.س.
صافي الدخل التشغيلي (NOI)				٤,٥٦٧,٦٨٠ ر.س.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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 ٤.٦ %
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 التعاقدى للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية مدة عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح.		

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

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

٤.٢.٢.٥ تحليل معدل العائد

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 ريال	١٤,٩٨٩,٠٠٠ ريال	٦.٤ %	٢٠٢٣
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق ثروات الأندلسية	مكة المكرمة	فندقي	١٧,٨٤,٦٢١ ريال	٣١٨,٨٢٥,٠٠٠ ريال	٥.٧ %	٢٠٢٣
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق ثروات النخوي	مكة المكرمة	فندقي	١٤,٥٧٠,٤٩٦ ريال	١٩٤,٨٠٩,٠٠٠ ريال	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 المخصومة

- بعد انتهاء مدة الإيجار بالعقد تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي.
- بعد دراسة العقارات المشابهة للعقار محل التقييم تم التوصل إلى أن نسبة الصيانة والتشغيل حسب السوق تقدر بـ ١٠٪، وتم الاعتماد على هذه النسبة في تحديد نسبة الصيانة والتشغيل للعقار حسب السوق بداية من السنة الثالثة خلال فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥٪ كل سنتين بعوائد الدخل للعقار طوال 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 – ٨.٥٪ لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٣٣%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٠٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	١.٠٣%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٠.١٤%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٨.٥٠%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٧٩,٢٧٦,٨٨٣.٧٧ 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	٧٣,١٦٦,٢٤٣.٥٣ ريال	٠ %	٠.٠٠ ريال
التدفقات النقدية	٧٩,٢٧٦,٨٨٣.٧٧ ريال	١٠٠ %	٧٩,٢٧٦,٨٨٣.٧٧ ريال
المجموع		١٠٠ %	٧٩,٢٧٦,٨٨٣.٧٧ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) 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.

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

رأي القيمة	
رأي القيمة (رقماً)	٧٩,٢٧٧,٠٠٠
رأي القيمة (كتابة)	فقط تسعة وسبعون مليوناً ومائتان وسبعة وسبعون 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

جمهورية العراق

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

رقم: ١٢٦٠٠١٣٤٣١

التاريخ: ١٤٤١/٢/١٨ هـ

صك رهن وتعلك 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 عبد الله الفيصل بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطوالها كالتالي

شمالاً: قطعة رقم ١٦٥	بطول: (٤٦) ستة وأربعون متر
جنوباً: قطعة رقم ١٦٧	بطول: (٤٦) ستة وأربعون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦٨/٦	بطول: (٣٥) خمسة وثلاثون متر
غرباً: شارع عرض ١٢	بطول: (٢٦) فوس ستة وعشرون متر

ومساحتها: (١,٣٨٢,٧٣) ألفاً وثلاثمائة واثنين وثمانون متراً مربعاً وثلاثة وسبعون سنتماً مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٥٩٢٩٤٥٢ في ١٤٣٩/٤/٣ هـ وتنتهي في ٢٣/٤/١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة في رقم ١٠١٥٩٢٩٤٥٢ في ١٤٣٩/٤/٣ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سرقاها حاليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٥٠٠٩٠٥٤ وتنتهي في ١٤٤٣/٥/٣٠ هـ ضمناً لوفائه بـ ٢٤٧٥٤٥٩٦٦ ريال يتم سدادها على دفعة واحدة في ٢٠٢٤/١٠/٠٩ م وفي حالة عدم السداد فليمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التمسديد تحريراً في ١٤٤١/٢/١٨ هـ وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم

كتاب العدل

محمد بن محمد بن أحمد الزهراني

تمت

هذا القيد من محضر الاستدعاء بالناسب الا في وقت تعليقه

مصلحة مطابع الحكومة ٢٨٢٠٢٢

٥.١ | صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل بالأمانة العامة للمحكمة
[٢٧٧]

صك

العدد 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 ١٢ م	بطول: (٢٦) قوس ستة و عشرون متر

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

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٧٤٢٠٠١٢٢٠٠٣٢٠٠٤٢ 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 بضمن وقدره ١٨٢٤٠٠٠٠٠ مائة و إثنتين و ثمانون مليوناً و أربعمائة و ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٩ / ٤ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

كتابة العدل

عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

هذا المستند وحده مثبته، ولا يثبت به غيره، وله قيمة منقولة، وله قيمة منقولة، وله قيمة منقولة.

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٣٨٣٦

نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)

صفحة ١ من ١

٥.١ صور من المستندات

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

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة

رخصة تجدد
رخصة بناء

الاسم : شركة أسكان للتنمية والاستثمار
رقم القطعة : 00166
رقم السجل العقاري : 1/7836
رقم السجل التجاري : 4031068573
مصدرها : 6/160/254
تاريخها : 1413/04/15
تاريخه : 1423/03/01
رقم المخطط التنظيمي : 671
الموقع : الأمير عبد الله الفيصل / الحي : 671

الارتفاع	الحدود	إرتداد (م)	البروز
46.00	القطعة رقم 165		شمال
35.00	القطعة رقم 67168		شرق
45.99	القطعة رقم 167		جنوب
25.95	شارع عرض 12 م		غرب

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البديوم	1	1	1382.73	مواقف سيارات
دور أرضي	1	1	1018.74	إستقبال
ميزانين	1	1	756.78	إستقبال
دور متسلي	1	1	1016.88	متسلي
دور مطعم	1	1	1016.88	مطاعم
أدوار مكتورة	14	14	12780.8	سكني
دور أخير	1	1	765.03	سكني
بيت درج + مساعد	1	1	44.19	بيت درج + مساعد
خزانات	1	1	1126.17	خزانات
بيارة صرف	1	1	6	مجارى
الإجمالي			19905.00	

المطلوب :
اسم الشارع :
الموقع : الأمير عبد الله الفيصل / 671
مقياس الرسم : 01
نوع البناء :
مساحة الأرض : 1395
كثافة مخططات المباني المطلوب تلبيتها للعمري بالطن : 557
تاريخ الرخصة : 1425/02/16
128

المكتب : أمانة استشارات للمهندسة المعمارية
ملاحظات :
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 برفق رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تدقيقها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها
مدير إدارة الرخص : رئيس البلدية
محمد عبد الله عبد الكريم

تاريخ الصفاة : 08:10:38 - 1434/12/23

٥.١ صور من المستندات

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

لتصريح لموسم حج ١٤٤٤

رقم التصريح ١٣٧٠٢ / ١

تاريخه ١٤٤٤/٠١/١٢

بمصرح للمالكين: شركة : مشاعر ريت الطارية شركة شغلين : واحد : الوكيل : محمد يوسف محمد التتلي

رقم السجل المدني: ١٠٦٠٩٩٥٥٩٢ مصرية: تاريخها: شارع: الحج

عنوانه: رقم السجل: ٦/١٩٠/٢٥١ رقم رخصة البناء: ٦٨٩٢٢

التمين الكائن في: بلدية الشرايع القديمة رقم اشتراك الكهرباء من: ٢٣٠٨١٨٠٠٤٣٠٩٥١

بجوار: رقم واسل: ٧٧٣٣٤٤٤٤٢٥١٦ اسم المستول: محمد يوسف محمد التتلي

عدد أدوار المبنى أرض + ١٨ مكونات المبنى: أبروم + أرض + أميزالين + امصل + امطعم + ١٢ منكر + ١٤ مرك

عدد الأدوار المصرح بها: ١٥ الأادوار الغير مصرح بها: ١ عدد الأوقست: ١٢٨

إجمالي عدد الغرف: ٤٢٨ عدد المطابخ: ١٠ عدد المطابخ المركزية: ١

عدد الحجاج رقمياً: ١٩٥٢ كتابة: ألفا وسبعة وألثين وخمسون حاج فقط لا غير

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى: يوجد نظام رش في: يوجد شبكة نذار: يوجد شبكة مطاء: سبم طوار ٣ داخلي

يوجد موك كهربائي: عدد المصاعد: ٦ مؤسسة العامة بالصحة: رواد المشاعر للمصاعد: ٥٦٠٠٠٧٧٢٧٥

العوسمة العامة بوسائل السلامة هي رواد المشاعر للسلامة: ٥٦٠٠٠٣٤٨٤٦

المصور الجوي لتوقع المبنى

قام بالكشف على المبنى الاستشاري: دار مكة للاستشارات الهندسية

الختم الرسمي: لجنة العاصمة المقدسة

رئيس قسم التصاريح: ١٤٤٤/١١

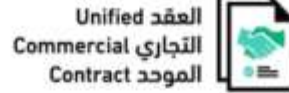
التوقيع: ١٤٤٤/١١

رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة: محمد التتلي

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

باسم فريخ المظفر

٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسجلًا 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:
تاريخ إبرام العقد:	2024-04-02	Contract Sealing Date	جديد
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2024-01-01	Tenancy Start Date	مكة المكرمة
تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2025-12-31	Tenancy End Date	مكان إبرام العقد:
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional	تاريخ نهاية مدة الإيجار:

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

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

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

٥.١ صور من المستندات

٥ بيانات مُمثل المستأجر			
Tenant Representative Data			
الاسم:	محمد احمد منصر الحاشدي		
الجنسية:	اليمن		
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهوية:
ID No.	2250303845		
رقم الجوال:	+966555548064	Mobile No.	البريد الإلكتروني:
Email	AL-HASHIDI.CO@HOTMAIL.COM		
العنوان الوطني:	مكة المكرمة، مكة المكرمة		
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
Number	Type	Issue Date	Expiry Date
7008546876	أخرى	*	2024-09-29
٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط			
Brokerage Entity and Broker Data			
اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة الأصول المستديرة للخدمات العقارية		
عنوان منشأة الوساطة العقارية:			
رقم السجل التجاري:	4030312596	CR No.	رقم الهاتف:
Landline No.			
Fax No.			رقم الفاكس:
الممثل النظامي للمنشأة:	سعد علي سعد الشهري		
الجنسية:	المملكة العربية السعودية		
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية:
ID No.	1020009450		
رقم الجوال:	+966599997488	Mobile No.	البريد الإلكتروني:
Email	contracts@sproperty.sa		
٧ بيانات صكوك التملك			
Title Deeds Data			
رقم المستند:	920121009575	Title Deed No.	جهة الإصدار:
Issuer:	كتابة العدل الدولي		
تاريخ الإصدار:	2018-01-06	Issue Date:	مكان الإصدار:
Place of Issue:	مكة المكرمة		
٨ بيانات العقار			
Property Data			
العنوان الوطني:	ابن شهيد الفندلسي، 7743, 2541, 24244		
نوع بناء العقار:	مخ	Property Type	نوع استخدام المقار:
Property Usage	سكني - تجاري		
عدد الطوابق:	14	Number of Floors	عدد الوحدات:
Number of Units	672		
عدد المصاعد:	*	Number of Elevators	عدد المواقف:
Number of Parking Lots	*		
٩ بيانات الوحدات الإيجارية			
Rental Units Data			
نوع الوحدة:	مخ	Unit Type	
رقم الطابق:	0	Floor No.	رقم الوحدة:
Unit No.	الغرف الفندقية		
مساحة الوحدة:	17643.66	Unit Area	طول واجهة الوحدة:
Unit length			
اتجاه واجهة الوحدة:	*	Unit direction	

٥.١ | صور من المستندات

Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	*	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Retainer Fee (Included in total contract amount):		*	مبلغ العربون الملتحق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Gas Annual Amount:	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	الأجرة السنوية للكهرباء:
		Water Annual Amount:	الأجرة السنوية للمياه:
General Services Included:	والتي تشمل على:	General Services Amount:	0.0 الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle:	دورة سداد الإيجار:
VAT on rental value:	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم المسلسل No.
		الرقم الضريبي Vat number	
		Annual Rent:	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value	9522000.00	4761000.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - (إن وجدت) وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا تحدث كمبالغ ثابتة .			
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		
	طرق الدفع المعتمدة:		

١٣ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule								
الرقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات Service	إجمالي القيمة Total value	تاريخ السداد Issued Date(AB)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AB)	تاريخ الإصدار Issued Date(AB)	تاريخ الاستحقاق Due Date(AB)
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 مفعلة سنوياً: لـ

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	
لقد البيانات السابقة على التزامات 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 الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسته 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 إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمون الذين يلتزمون بمطالباته، 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 ٢٠٢٥، كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو لا يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسملة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرية الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقيين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

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

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي 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 | معايير التقييم

٥.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

- تقرر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

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.

٥.٣.٩ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢٠-ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات ١-٥٠) - (٤-٥٠) الناتجة عن القيود"، وينشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١٠ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: "ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة"، فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها، وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار - إن وجدت - في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية".

٥.٣.١١ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم "فريق التقييم"، وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

٥.٤ | تحليل التدفقات النقدية

التدفق	الاجمالي	١ سنة	٢ سنة	٣ سنة	٤ سنة	٥ سنة	٦ سنة	٧ سنة	٨ سنة	٩ سنة	١٠ سنة
مجموع التدفقات النقدية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي التدفقات النقدية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية التشغيلية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية الاستثمارية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية التمويلية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية التشغيلية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية الاستثمارية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية التمويلية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية التشغيلية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية الاستثمارية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية التمويلية	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠

KPI	الاجمالي
لقيمة الجاهزة	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الاجمالي قيمة العقار	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠

الفصل السادس

نظرة على القطاع الفندقى بمدينة مكة المكرمة

٦.١ نظرة على القطاع العقارى

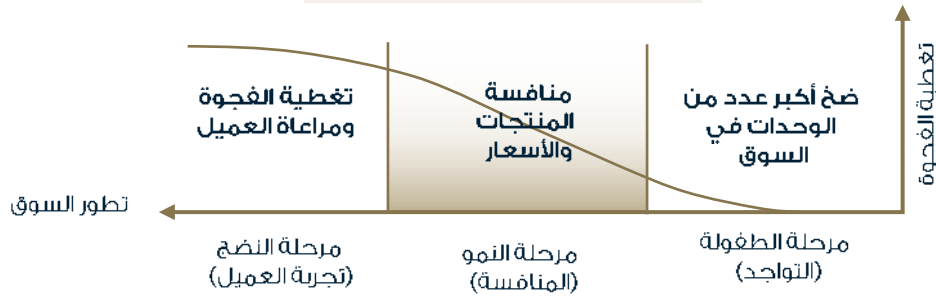
٦.٢ القطاع الفندقى

٦.١ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نمواً ملحوظاً، إذ يُعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي يعكس إيجاباً على سوق العقارات.

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
- أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة
- الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه
- نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي
- الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق
- زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

سكني



مكتبي



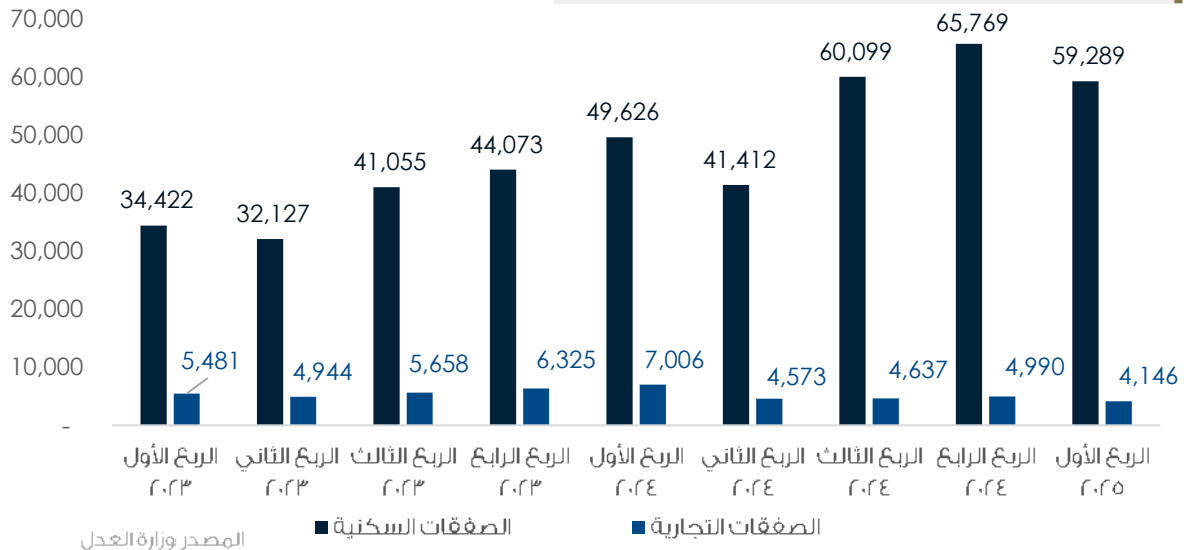
تجاري



صناعي



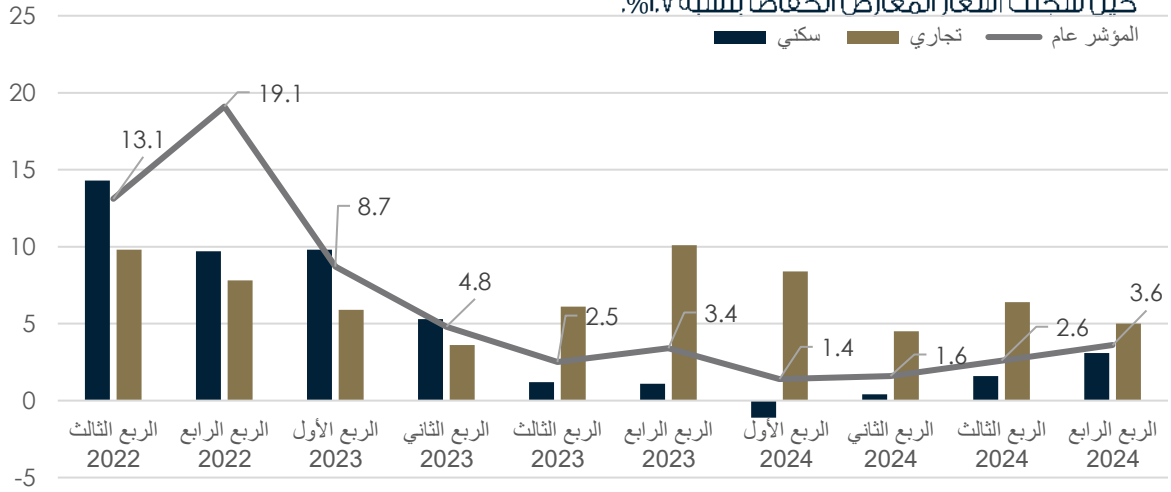
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



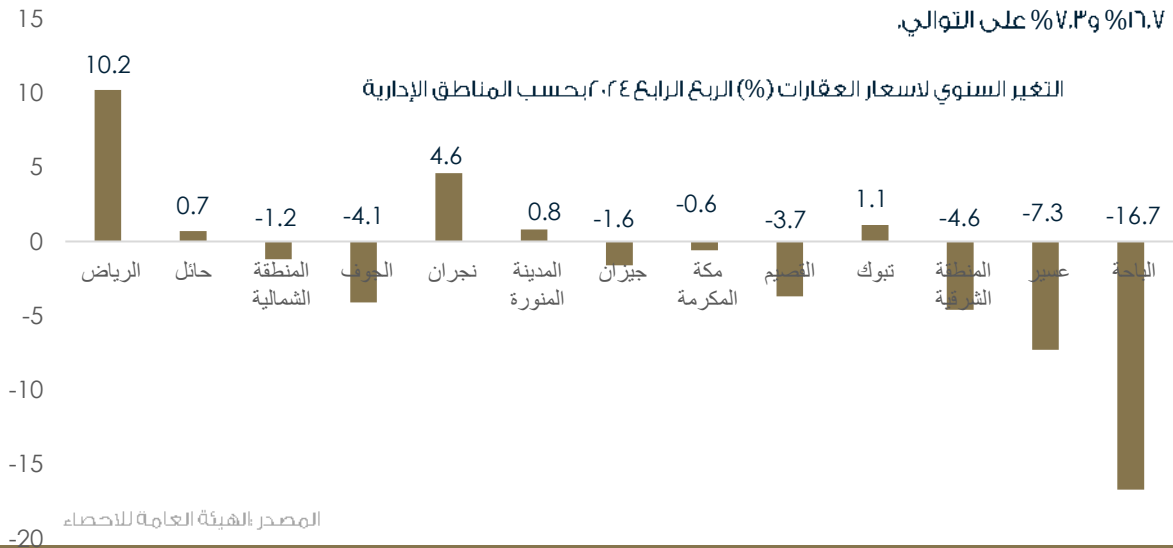
٦.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

- تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣، فقد شهد القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة ٣.١%، وبشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%، كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%، في حين سجلت أسعار المعارض انخفاضاً بنسبة ١.٧%.



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%، في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٦.١% و ٢٤.١% على التوالي وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبنا الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي، أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٦.٧% و ٧.٣% على التوالي.

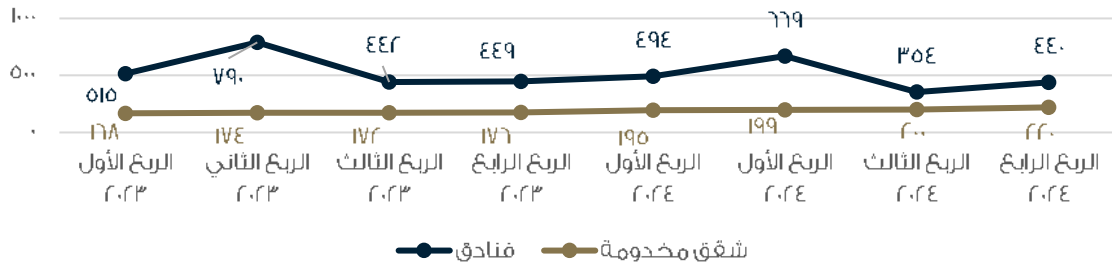


٦.٢ القطاع الفندقى

المؤشرات الهامة للقطاع الفندقى بالمملكة

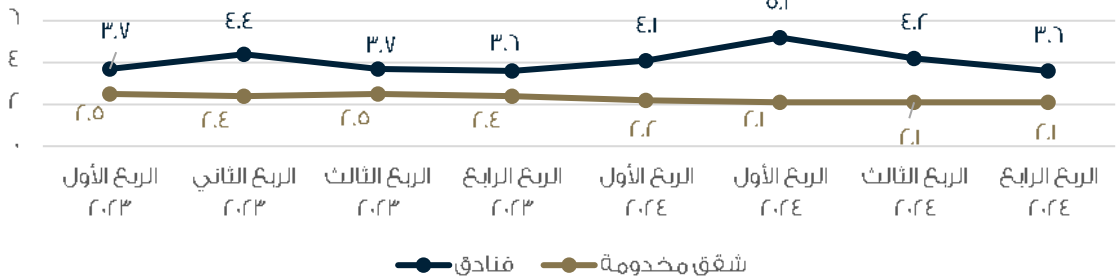
- فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، بلغ متوسط سعر الغرفة الفندقية اليومية ٤٤٠ ريالاً سعودياً، بانخفاض بنسبة ٢.١% مقارنة بـ ٤٤٩ ريالاً فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ٢٥.١% ليصل إلى ٢٢٠ ريالاً مقارنة بـ ١٧٦ ريالاً فى نفس الفترة من عام ٢٠٢٣.

متوسط السعر اليومي حسب نوع المنشأة (بالريال السعودى)



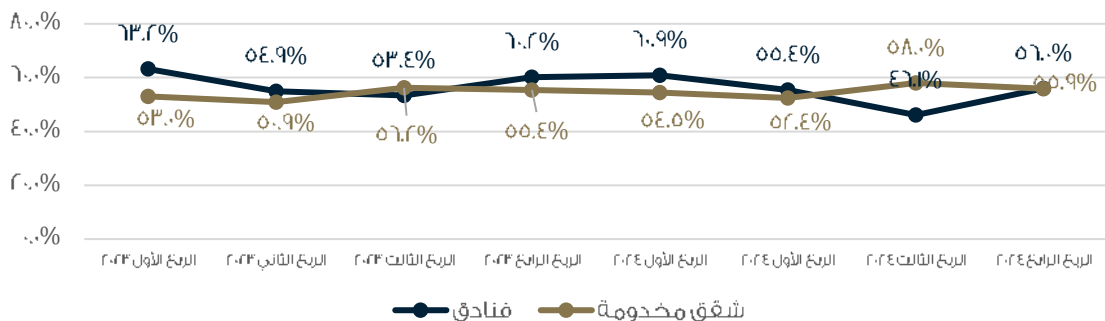
- بلغ متوسط مدة الإقامة فى الفنادق خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ حوالي ٣.٦ ليلة، وهو نفس المعدل فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.
- بينما بلغ متوسط الإقامة فى الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى ٢.١ ليلة، مسجلاً انخفاضاً بنسبة ١٢.١% مقارنة بـ ٢.٤ ليلة فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.

متوسط مدة الإقامة (بعدد الليالي)



- فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، وصلت نسبة إشغال الفنادق إلى ٥٦%، منخفضة بمقدار ٤.٣ نقاط مئوية مقارنة بـ ٦٠.٢% فى الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما نسبة الإشغال فى الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى فارتفعت قليلاً لتصل إلى ٥٥.٩%، بزيادة ٥.٠ نقطة عن ٥٥.٤% فى نفس الربع من عام ٢٠٢٣، وبطول نهاية الربع الرابع من عام ٢٠٢٤.
- بلغ إجمالي المنشآت الضيافية المرخصة ٤,٤٢٥ منشأة، منها ٢,١٦٣ فندقاً و ٢,٢٦٢ شقة فندقية ومرافق أخرى.

نسبة إشغال الغرف حسب نوع المنشأة (%)

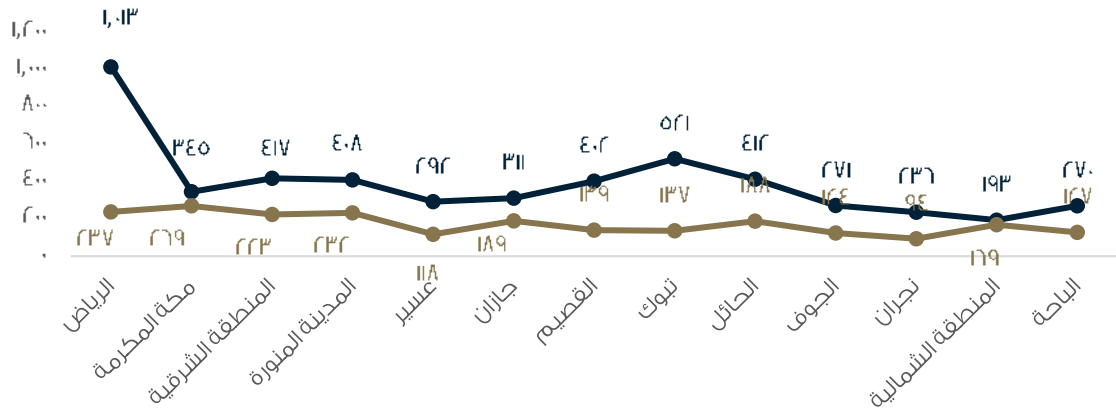


جي ستات (GSTAT)

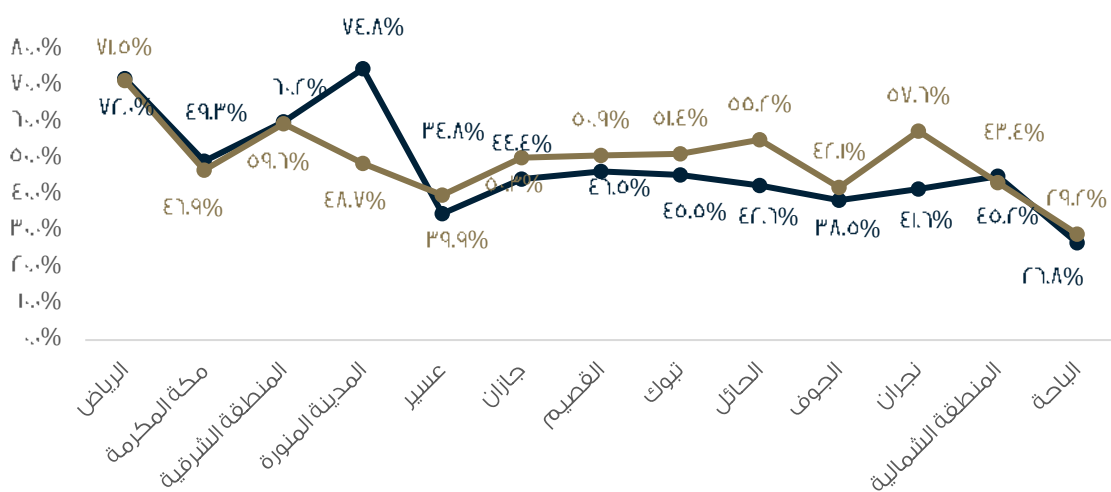
٦.٢ القطاع الفندقى

المؤشرات الهامة للقطاع الفندقى بالمملكة

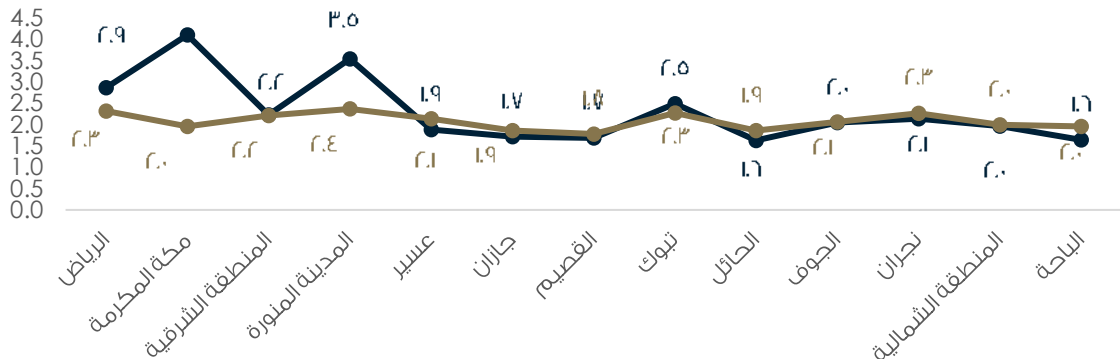
متوسط السعر اليومي حسب المنطقة (%) - الربع الرابع ٢٠٢٤



نسبة إشغال الغرف حسب المنطقة (%) - الربع الرابع ٢٠٢٤



متوسط مدة الإقامة حسب المنطقة (%) - الربع الرابع ٢٠٢٤

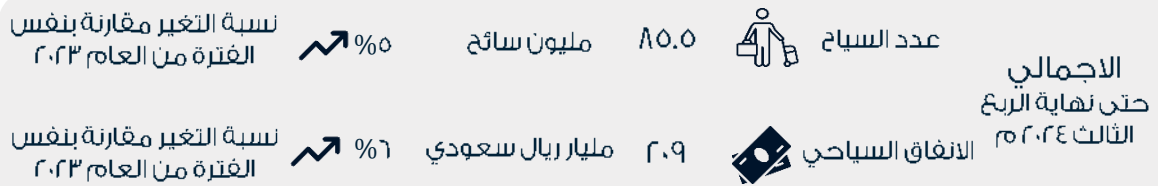


جي ستات (GSTAT) فنادق شقق مخدمة

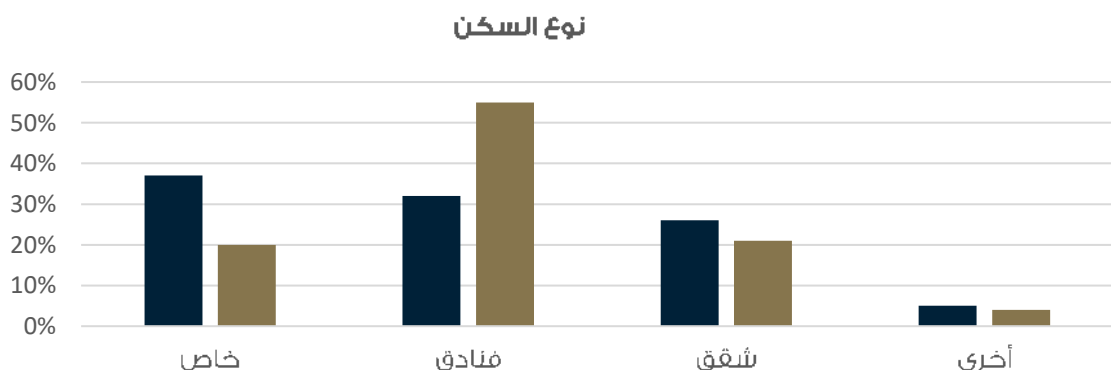
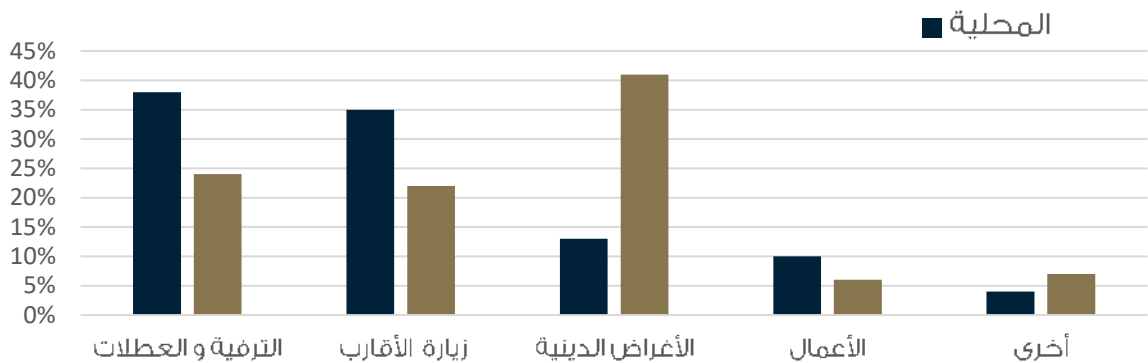
٦.٢ القطاع الفندقى

نمو القطاع الفندقى بالمملكة

شهد القطاع السياحى فى المملكة نمواً ملحوظاً، حيث بلغ إجمالى عدد السياح حتى نهاية الربع الثالث من عام ٢٠٢٤ نحو ٨٥.٥ مليون سائح، محققاً نسبة نمو بلغت ٥% مقارنة بالفترة نفسها من عام ٢٠٢٣، كما سجل الإنفاق السياحى ارتفاعاً لافتاً، ليصل إلى ٢.٩ مليارات ريال سعودى، بزيادة قدرها ٦% مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضى، مما يعكس استمرار الزخم الإيجابى فى القطاع السياحى ودوره المتصاعد فى دعم الاقتصاد الوطنى



الغرض الرئيسى للرحلة ونوع السكن

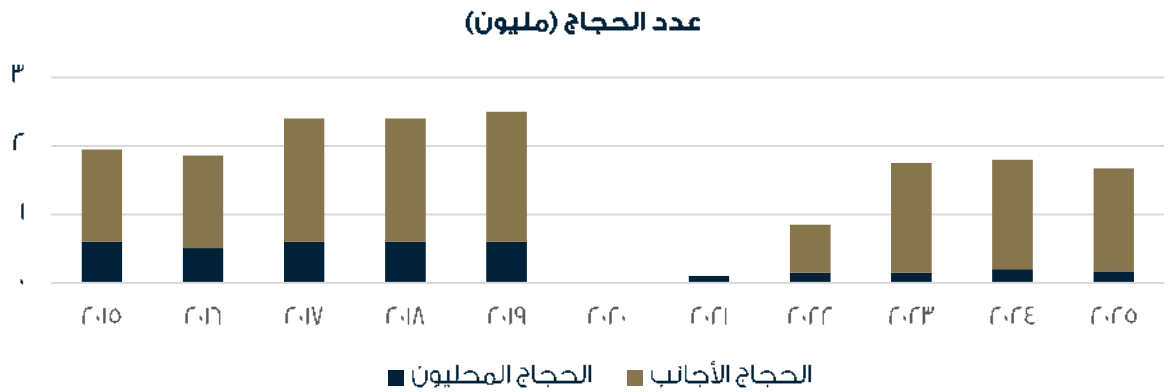
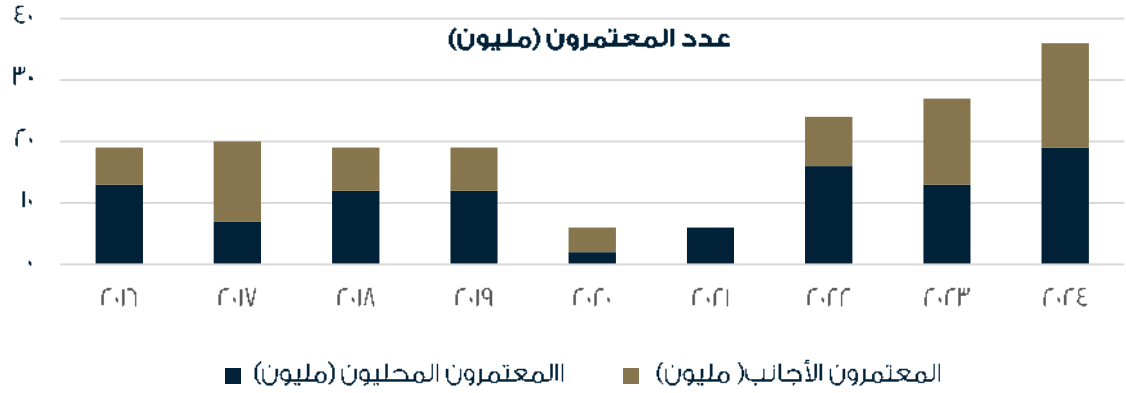


المصدر: وزارة السياحة

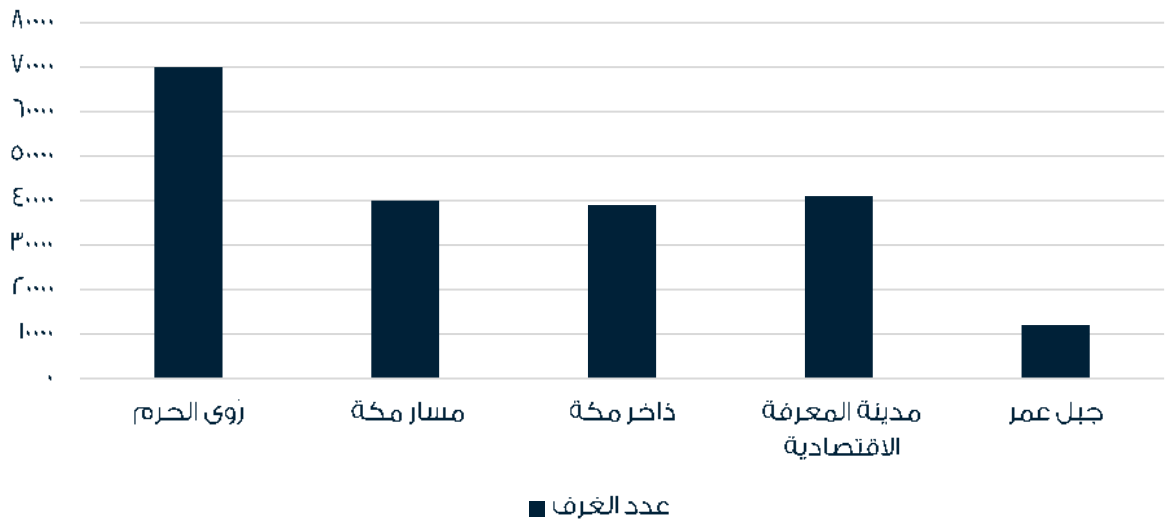
٦.٢ القطاع الفندقي

القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة

مؤشرات الحج والعمرة في المملكة العربية السعودية



أهم المشاريع التي تضخ غرف فندقية بمدينة مكة



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

شكراً جزيلاً

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

نحن لك سند
We support you

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق سيكو السعودية ريت

فندق إسكان (6)



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين
الموضوع : تقرير تقييم فندق بحي العزيزية بمدينة (مكة المكرمة)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **مكة المكرمة حي العزيزية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2025/05/20م** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقييم **2025/06/30م** الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، **بمبلغ وقدره فقط (77,750,000 سبعة وسبعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي)**

مع خالص الشكر والتقدير

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




رمز إيداع تقرير التقييم

لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 77,750,000 ريال سعودي

المقيم		
- اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 - ريان مبارك الدوسري عضوية رقم 1210003808 - سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 - أحمد صالح العطاس عضوية رقم 1220003236		
العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
تقييم دوري لاعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	فندق	مكة المكرمة - حي العزيزية
معايير التقييم	اسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2025/06/15
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
مطلقة	القيمة العادلة	2025/06/30
رقم الصك وتاريخه	فرضية التقييم	تاريخ اصدار التقرير
(220108016433 , 520120013033) 1441/02/18	الاستخدام الحالي	2025/06/30

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

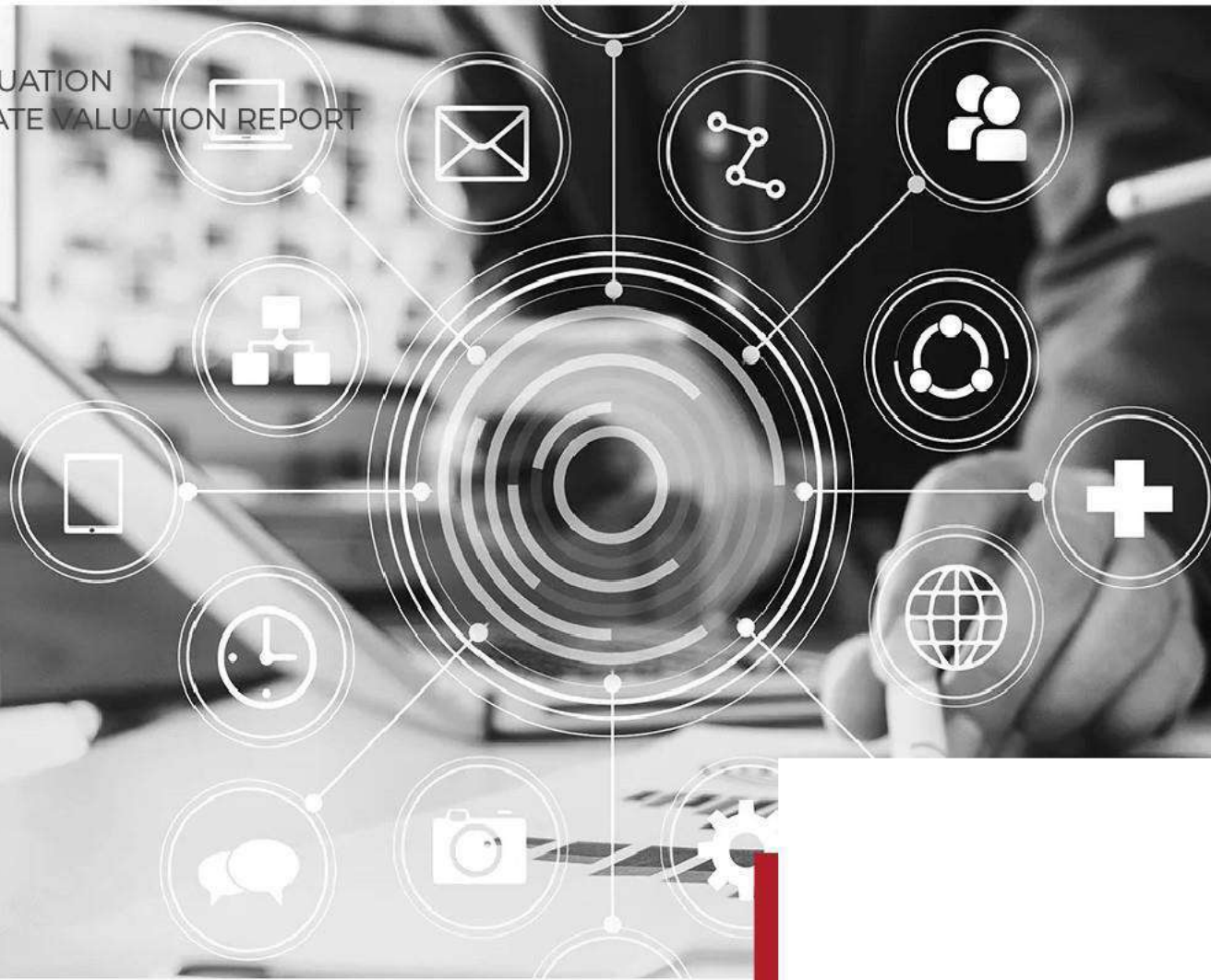
The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



■ نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل	المستخدمين الآخرين
موضحة بالملخص التنفيذي	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت- المستثمرين
الاصل محل التقييم	الغرض من التقييم	اساس القيمة
فندق	تقييم دوري لأعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	القيمة العادلة
نوع العقار بالنسبة للعميل	تاريخ القياس	وصف التقرير
استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)	2025/06/30	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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

أساس القيمة

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

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

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

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

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

قيود استخدام التقرير

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

مراحل العمل

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

Step 05



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

Step 03



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

Step 01



Step 02



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

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

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

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الإستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

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

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

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



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

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

”



“

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

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نمواً على مستوى عدد كبير من القطاعات، مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة ، وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ. كما شيدت المملكة خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي، مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية.

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

ونجحت المملكة منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي، وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتها، وبعدٍ تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، وتعزيز استدامة المالية العامة. ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة، خصوصاً في ظل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.



نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

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

قطاع المكاتب

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

قطاع التجزئة

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

قطاع الإسكان

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

مؤشرات قطاع الضيافة - مدينة مكة المكرمة - 2024م

+1.67ML إجمالي عدد الحجاج	+18.95ML إجمالي عدد المعتمرين	+20.62ML إجمالي عدد الزوار
75% متوسط معدل الاشغال	1250 إجمالي عدد الفنادق	5.5% متوسط معدل العائد
24% معدل الغرف المتاحة (مساكن حجاج)	76% معدل الغرف المتاحة (فنادق)	268,000 إجمالي عدد الغرف المتاحة



دراسات الموقع ■

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- قرب العقار من الحرم المكي ومشعر منى .
- الطرق المحورية الرئيسية المرتبطة بطريقة العزيزة العام
- تنوع الشرائح المستهدفة:
- يخدم الزوار الدينيين ،

نقاط الضعف:

- طريق العزيزة يحتوي على عدد كبير من الفنادق، مما يجعل التميز تحديًا..
- عرقلة الحركة المرورية .

الفرص :

- الاستفادة من موقع الفندق في منطقة حيوية تخدم الزوار خلال مواسم الحج والعمرة والإجازات.
- تنامي الطلب على الوحدات الفندقية المتوسطة والاقتصادية القريبة من المشاعر.
- قرب الفندق من مراكز خدمات، وأسواق تجارية، ومرافق تدعم تجربة الزائر.
- قلة المشاريع الفندقية الجديدة المتوسطة ضمن نطاق العزيزة مقارنة بالمنطقة المركزية.

التحديات:

- مواجهة المنافسة الشديدة من الفنادق المحيطة في المنطقة المركزية، خاصة خلال مواسم الحج والعمرة.
- تطبيق أعلى معايير السلامة والجودة تماشيًا مع الأنظمة الحكومية الجديدة • واشتراطات الهيئة العامة للسياحة.
- ضمان استدامة الإيرادات على مدار السنة، وتجاوز اعتماد الربحية على المواسم فقط.
- إدارة المخاطر التشغيلية المتعلقة بالاكتظاظ، البنية التحتية، ومشاريع التطوير المستقبلية حول العزيزة
- مواجهة المنافسة الشديدة من الفنادق المحيطة في المنطقة المركزية، خاصة خلال مواسم الحج والعمرة

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
العزيزة	الحي	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	طريق المسجد الحرام	شارع
12/3 + 11/3	رقم القطعة	ج/2/21/1	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	1,458م	المساحة
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✗	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

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

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

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

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

التشطيبات الخارجية

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

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكيف

نظام تغذية المياه	الاضاعة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المساعد	التكليف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	3 مساعد	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

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

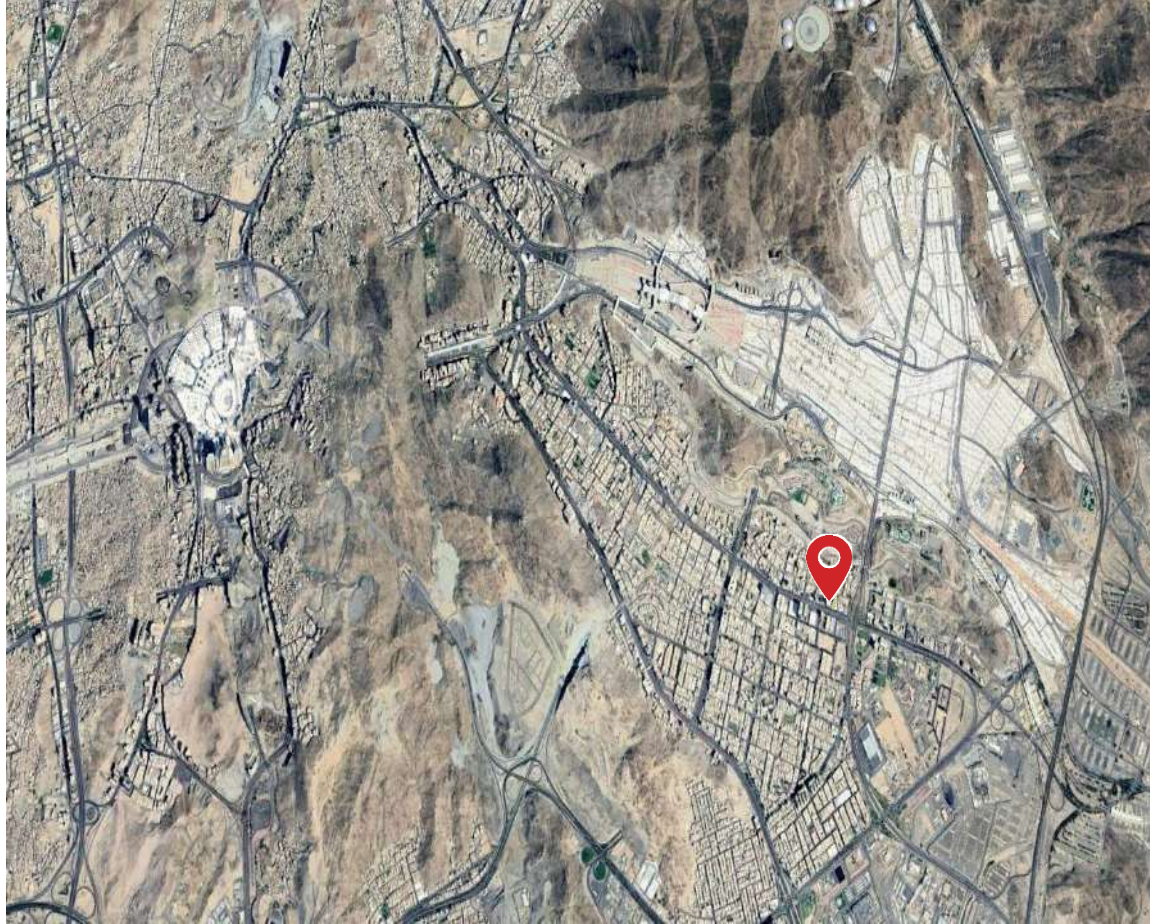
موقع العقار

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

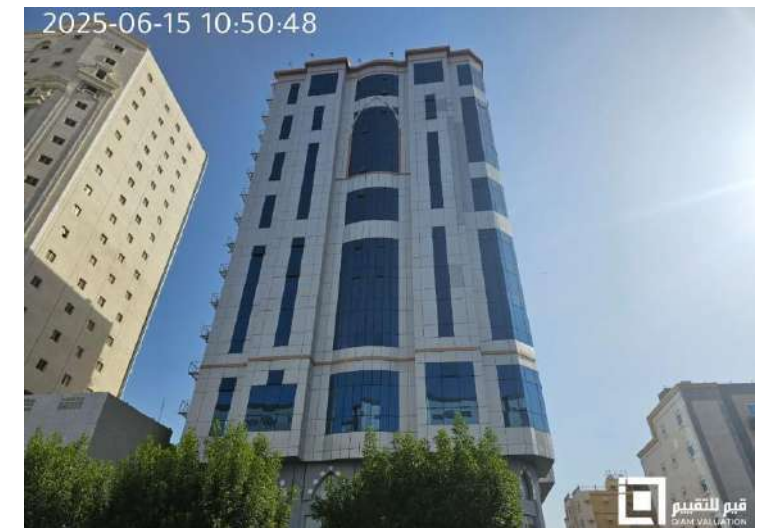
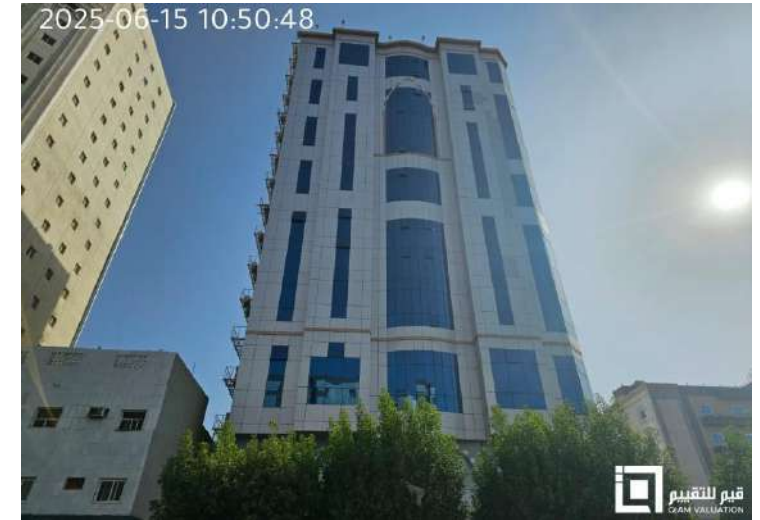
حي : العزيزية

شارع : طريق المسجد الحرام

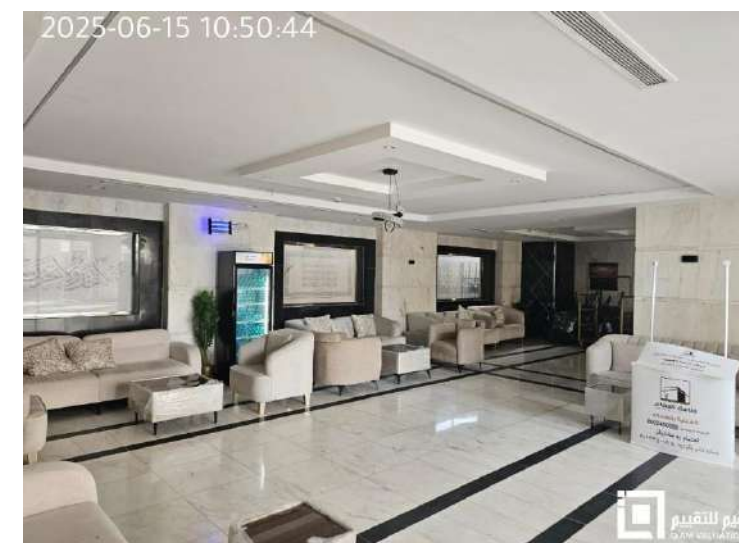
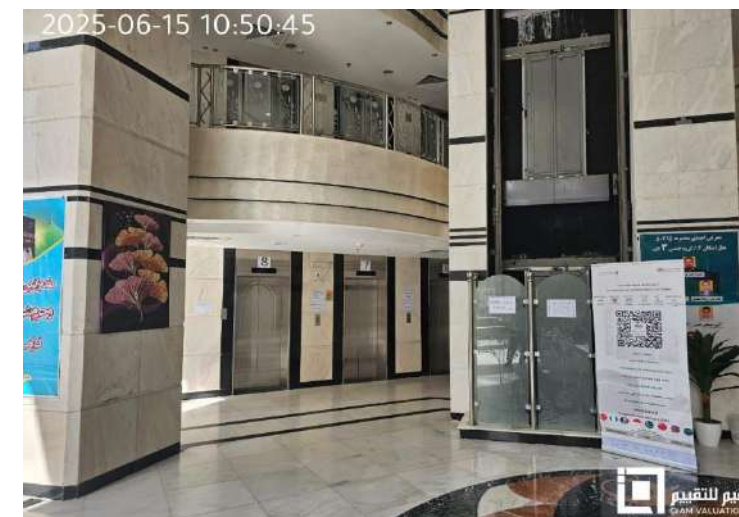
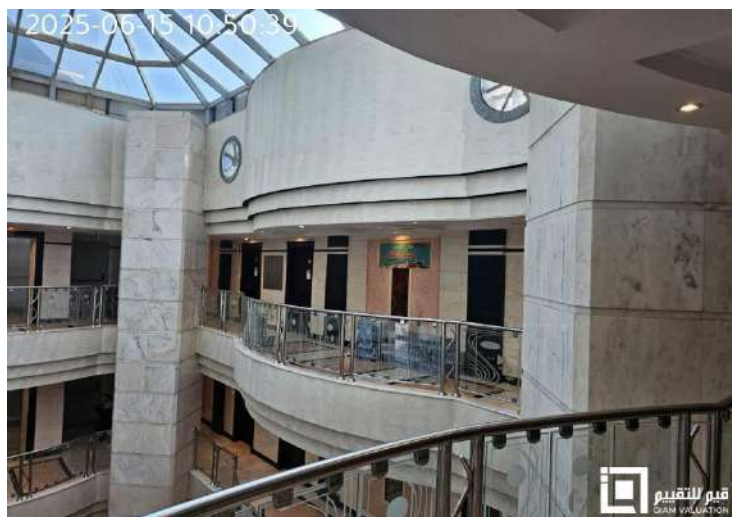
N :	21.399436	E :	39.883216	احداثيات الموقع
-----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

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

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

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

الحدود والاطوال:

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

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

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



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



أسلوب السوق

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



أسلوب الدخل

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



أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

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

التسلسل الهرمي:

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

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



■ تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولاً : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
البدروم	1,248	2,500	3,121,225
إجمالي مساحة مسطح المباني	13,952	3,500	48,832,770
الإجمالي (ريال)	-		51,953,995
ثانياً : التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية		%2.50	1,298,850
شبكة المرافق		%2.50	1,298,850
تكاليف الإدارة		%2.50	1,298,850
ربحية المطور		%10	5,195,400
الإجمالي (ريال)			9,091,949
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			61,045,944
ثالثاً : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		10
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		30
معدل الاهلاك	%		25
قيمة الاهلاك	ريال		15,261,486
قيمة المبنى النهائية (ريال)			45,784,458
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			46,811,668
القيمة النهائية للمباني (ريال)			45,784,458
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			92,596,126
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب			92,596,000

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

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

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

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

بيانات مسح السوق - تحليل دخل الفندق

المقارن ة	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	متوسط سعر الليلة (موسم رمضان)	متوسط سعر الليلة (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
1	العزیزية	نجوم 3	260	2000	450	200	%25	%20
2	العزیزية	نجوم 3	220	2100	400	200	%25	%20
3	العزیزية	نجوم 3	200	2000	400	150	%25	%15

خريطة المقارنات:



أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل المحلات

مسح السوق - العقارات المقارنة المحلات التجارية

المقارنة	اسم الشارع	المساحة	سعر المتر التجاري	اجمالي القيمة التجارية	الاحداثيات
مقارن 1	طريق الشيخ عبدالله خياط	105	667	70,000	39.8683209383907 ,21.400049352648715
مقارن 2	طريق المسجد الحرام	30	3,500	105,000	39.86444126568437 ,21.412314458285778
مقارن 3	علي بن ابي طالب	35	1,714	60,000	39.87243848727109 ,21.40371236151363

خريطة المقارنات:



نتائج تحليل بيانات مسح السوق - حساب الدخل

بيانات مسح السوق - تحليل دخل الفندق									
المقارنة	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	متوسط سعر الليلة (موسم رمضان)	متوسط سعر الليلة (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية	
1	العزيزية	نجوم 3	260	2000	450	200	%25	%20	
2	العزيزية	نجوم 3	220	2100	400	200	%25	%20	
3	العزيزية	نجوم 3	200	2000	400	150	%25	%15	
معدل الاشغال السنوي لكل موسم									
البند			القيمة		الوحدة				
عدد أيام السنة			365		يوم				
معدل الاشغال السنوي			%25		نسبة مئوية				
عدد أيام التشغيل سنويا			91.25		يوم				
عدد أيام موسم الحج			40		يوم				
عدد أيام موسم رمضان			30		يوم				
عدد الأيام لباقي السنة			21.25		يوم				
عدد الغرف			255		غرفة				
حساب تشغيل موسم الحج									
عدد الحجاج			1264		حاج				
سعر التأجير للحاج			2200		ريال / للحاج				
إجمالي دخل موسم الحج			2,780,800		ريال / سعودي				
حساب تشغيل موسم رمضان									
عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان			20		يوم				
متوسط سعر التأجير لليوم			200		ريال / سعودي				
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان			1,020,000		ريال / سعودي				
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان			10		يوم				
متوسط سعر التأجير لليوم			400		ريال / سعودي				
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان			1,020,000		ريال / سعودي				
إجمالي دخل موسم رمضان			2,040,000		ريال / سعودي				
حساب تشغيل باقي أيام السنة									
متوسط سعر التأجير لليوم			200		ريال / سعودي				
إجمالي دخل باقي أيام السنة			1,083,750		ريال / سعودي				
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً			5,904,550		ريال / سعودي				

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصصة

الدخل التأجيري:

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

معدل العائد :

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

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 20% - 30% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة كون معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب بدون تصنيف ، (العقار مؤجر بعقد واحد) وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 0% للسنتين الأولى والثانية لتحملها للمستأجر وبعد انتهاء العقد تم افتراض معدل 25% لباقي السنوات .

معدل الاشغار :

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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

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

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	4.6	تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.80	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	0.75	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	0.75	حسب حالة وظروق العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه والتقريب	8%	%

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

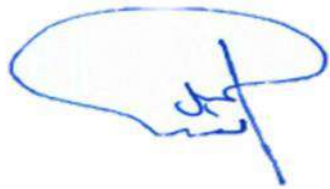
القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة
	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	قيمة النمو المتوقعة
	7,557,424	7,409,239	7,263,960	7,121,529	6,981,892	6,844,992	6,645,623	4,839,046	2,645,000	2,645,000	إجمالي الدخل التأجيري الفعلي للفندق5,904,550
	1,889,356	1,852,310	1,815,990	1,780,382	1,745,473	1,711,248	1,661,406	1,209,761	0	0	25% ناقص معدل المصاريف التشغيلية
	5,668,068	5,556,929	5,447,970	5,341,147	5,236,419	5,133,744	4,984,217	3,629,284	2,645,000	2,645,000	صافي الدخل التشغيلي للفندق ((NOI
	340,056	333,388	326,851	317,331	311,109	305,009	296,125	287,500	287,500	287,500	إجمالي الدخل التأجيري الفعلي للمحلات التجارية287,500
	17,003	16,669	16,343	15,867	15,555	15,250	14,806	14,375	0	0	5% ناقص معدل مصاريف الاشغار ومخاطر الائتمان
	323,053	316,719	310,508	301,465	295,553	289,758	281,319	273,125	287,500	287,500	صافي الدخل التشغيلي للمحلات التجارية287,500
	5,991,121	5,873,648	5,758,478	5,642,612	5,531,972	5,423,502	5,265,536	3,902,409	2,932,500	2,932,500	صافي الدخل التشغيلي لكامل العقار ((NOI
	القيمة الاستردادية للمبني										
99,852,017	5,991,121	5,873,648	5,758,478	5,642,612	5,531,972	5,423,502	5,265,536	3,902,409	2,932,500	2,932,500	صافي التدفقات النقدية
0.4632	0.4632	0.5002	0.5403	0.5835	0.6302	0.6806	0.7350	0.7938	0.8573	0.9259	معامل الخصم
46,250,804	2,775,048	2,938,286	3,111,127	3,292,410	3,486,081	3,691,144	3,870,326	3,097,858	2,514,146	2,715,278	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
77,742,509	صافي القيمة الحالية للعقار										
	القيمة النهائية للعقار										77,742,509
	القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)										77,750,000

القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه فندق بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 2025/06/30 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الآتي:

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
77,750,000	سبعة وسبعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الديخي



ملحق ■

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

[illegible]

رقم الملف 07701982
رقم الترخيص: 70797
البريد بريد: 24003916

مجلس إدارة
شركة



السلطة العامة
وزارة التخطيط والتخطيط
إدارة التخطيط العمراني

رقم الملف 07701982
رقم الترخيص: 70797
البريد بريد: 24003916

مجلس إدارة
شركة

رقم الملف 07701982
رقم الترخيص: 70797
البريد بريد: 24003916

مجلس إدارة
شركة

السلطة العامة
وزارة التخطيط والتخطيط
إدارة التخطيط العمراني

رقم الملف 07701982
رقم الترخيص: 70797
البريد بريد: 24003916

مجلس إدارة
شركة

رقم الملف 07701982
رقم الترخيص: 70797
البريد بريد: 24003916

مجلس إدارة
شركة

السلطة العامة
وزارة التخطيط والتخطيط
إدارة التخطيط العمراني

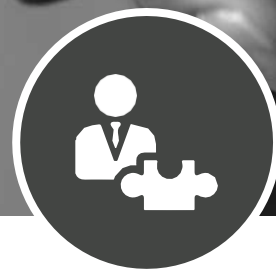
[illegible][illegible]



ريان مبارك الدوسري
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم
1210003808



أحمد صالح العطاس
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1220003236



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الديخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000005



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق سيكو السعودية ريت

فندق إسكان (5)



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين
الموضوع : تقرير تقييم فندق إسكان 5 - بحي مخطط الأمير عبد الله الفيصل بمدينة مكة المكرمة)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة مكة المكرمة حي مخطط الأمير ألف الفيصل بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2025/05/20م** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **2025/06/30م** الواقعة بمدينة مكة المكرمة، **بمبلغ وقدره فقط (83,137,000) ثلاثة وثمانون مليون ومائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي .**

مع خالص الشكر والتقدير

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




رمز إيداع تقرير التقييم

لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 83,137,000 ريال سعودي

المقيم		
- اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 - أحمد صالح العطاس عضوية رقم 1220003236 - سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 - ريان مبارك الدوسري عضوية رقم 1210003808		
العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
تقييم دوري للإعدادات القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	فندق	مكة المكرمة - حي مخطط الأمير عبد الله الفيصل
معايير التقييم	اسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2025/06/15
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
مطلقة	القيمة العادلة	2025/06/30
رقم الصك وتاريخه	فرضية التقييم	تاريخ اصدار التقرير
1441/02/18 (520121013431)	الاستخدام الحالي	2025/06/30

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

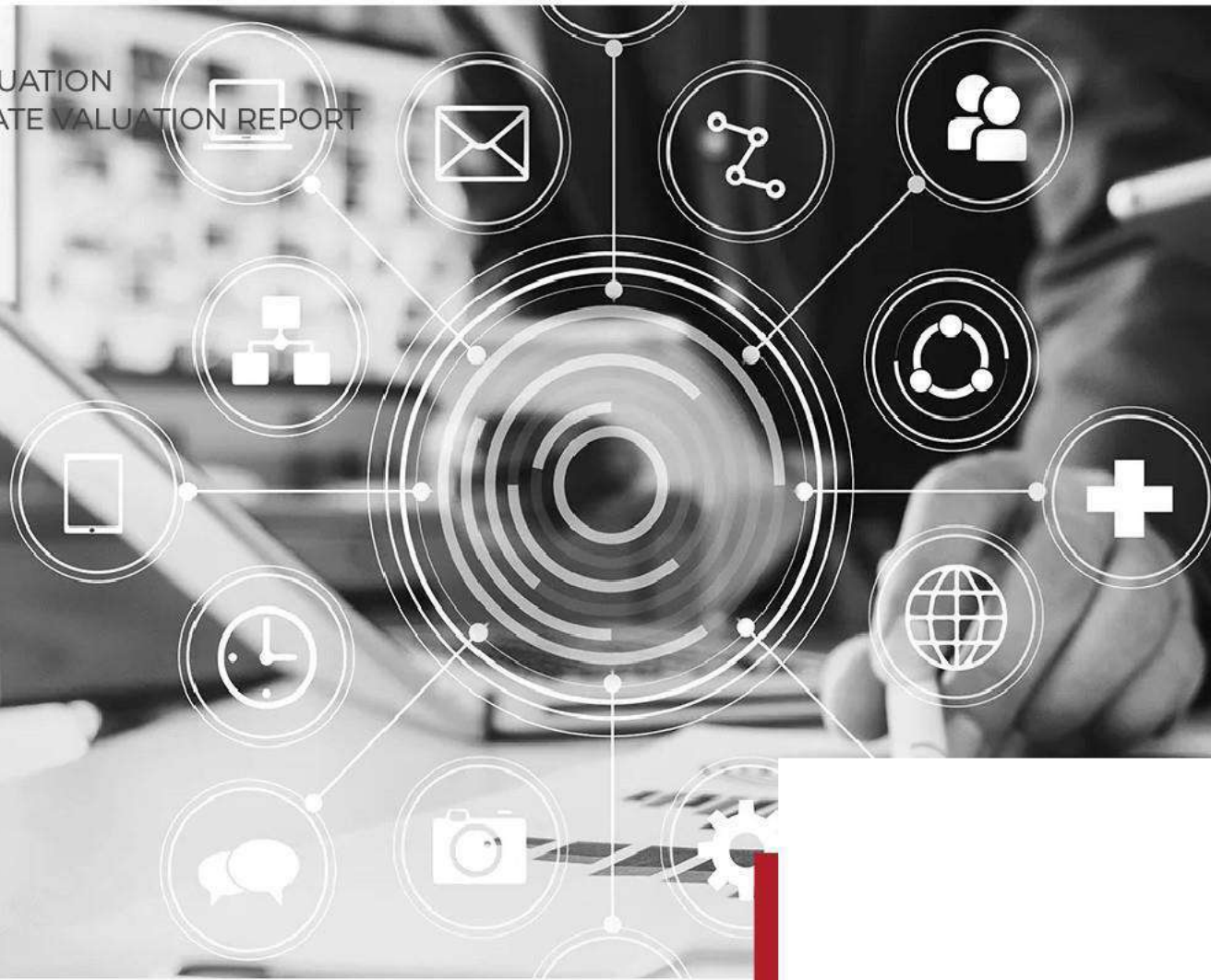
The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية والصك) قائمة وسارية المفعول
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لاعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة)
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



■ نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل	المستخدمين الآخرين
موضحة بالملخص التنفيذي	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت- المستثمرين
الاصل محل التقييم	الغرض من التقييم	اساس القيمة
فندق	تقييم دوري لاعداد القوائم لصندوق سيكو السعودية ريت	القيمة العادلة
نوع العقار بالنسبة للعميل	تاريخ القياس	وصف التقرير
استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)	2025/06/30	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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

أساس القيمة

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

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

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

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

قيود استخدام التقرير

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

مراحل العمل

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

Step 01

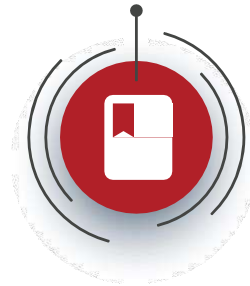


Step 02



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

Step 03



Step 04



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

Step 05



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

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

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

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الإستثمارية في القوائم المالية

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

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

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

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

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

”



“

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

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

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

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

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

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

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

نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

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

قطاع المكاتب

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

قطاع التجزئة

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

قطاع الإسكان

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

مؤشرات قطاع الضيافة - مدينة مكة المكرمة - 2024م

+1.67ML إجمالي عدد الحجاج	+18.95ML إجمالي عدد المعتمدين	+20.62ML إجمالي عدد الزوار
75% متوسط معدل الاشغال	1250 إجمالي عدد الفنادق	5.5% متوسط معدل العائد
24% معدل الغرف المتاحة (مساكن حجاج)	76% معدل الغرف المتاحة (فنادق)	268,000 إجمالي عدد الغرف المتاحة



دراسات الموقع ■

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- قرب العقار من الحرم المكي ومشعر منى .
- الطرق المحورية الرئيسية المرتبطة بطريقة العزيزة العام
- تنوع الشرائح المستهدفة:
- يخدم الزوار الدينيين ،

نقاط الضعف:

- طريق العزيزة يحتوي على عدد كبير من الفنادق، مما يجعل التميز تحديًا..
- عرقلة الحركة المرورية .

الفرص :

- الاستفادة من موقع الفندق في منطقة حيوية تخدم الزوار خلال مواسم الحج والعمرة والإجازات.
- تنامي الطلب على الوحدات الفندقية المتوسطة والاقتصادية القريبة من المشاعر.
- قرب الفندق من مراكز خدمات، وأسواق تجارية، ومرافق تدعم تجربة الزائر.
- قلة المشاريع الفندقية الجديدة المتوسطة ضمن نطاق العزيزة مقارنة بالمنطقة المركزية.

التحديات:

- مواجهة المنافسة الشديدة من الفنادق المحيطة في المنطقة المركزية، خاصة خلال مواسم الحج والعمرة.
- تطبيق أعلى معايير السلامة والجودة تماشيًا مع الأنظمة الحكومية الجديدة • واشتراطات الهيئة العامة للسياحة.
- ضمان استدامة الإيرادات على مدار السنة، وتجاوز اعتماد الربحية على المواسم فقط.
- إدارة المخاطر التشغيلية المتعلقة بالاكتظاظ، البنية التحتية، ومشاريع التطوير المستقبلية حول العزيزة
- مواجهة المنافسة الشديدة من الفنادق المحيطة في المنطقة المركزية، خاصة خلال مواسم الحج والعمرة

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	مكة المكرمة	الحي	مخطط الأمير عبد الله الفيصل
شارع	الحج	نوع العقار	فندق
رقم المخطط	1/23/15/ب	رقم القطعة	166
المساحة	1382.73م	استخدام الأرض حسب الأنظمة	تجاري
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✗	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

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

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

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

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

التشطيبات الخارجية

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

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكيف

نظام تغذية المياه	الاضاعة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المساعد	التكليف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	3 مساعد	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

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

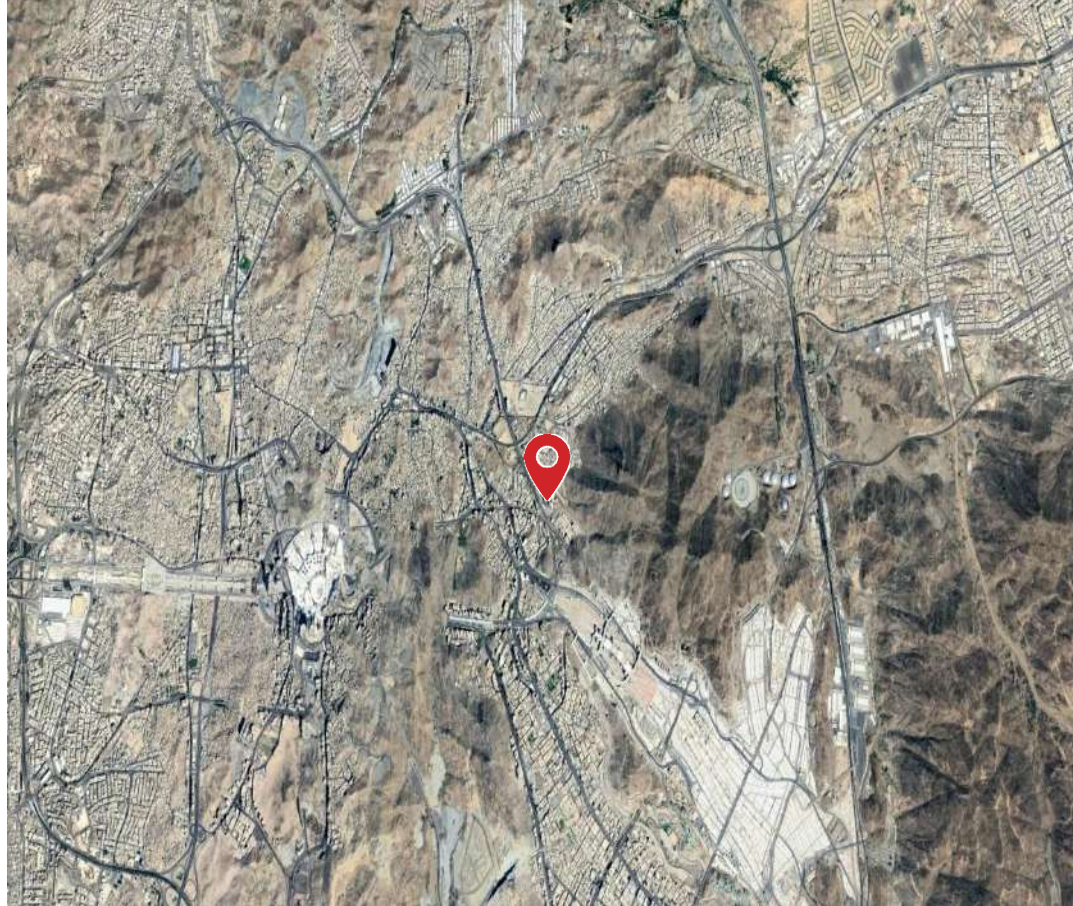
موقع العقار

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

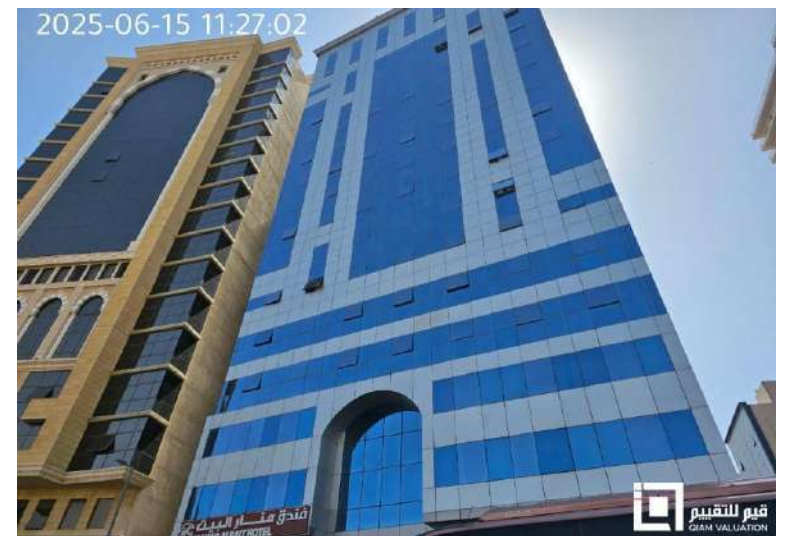
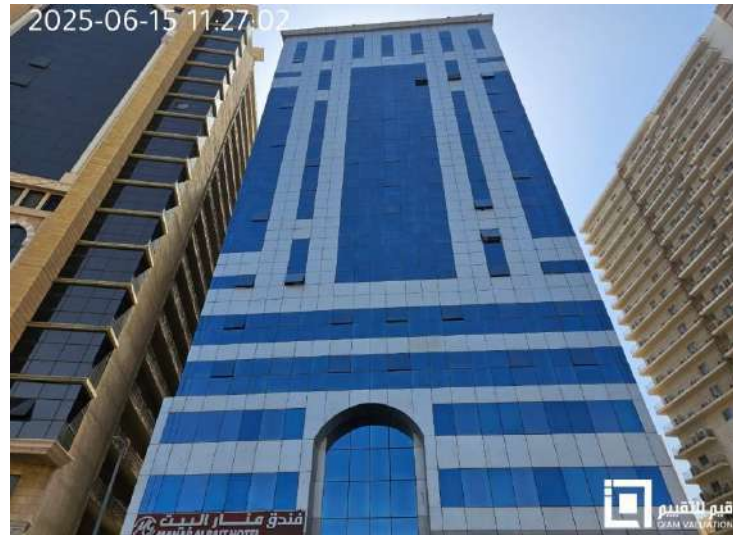
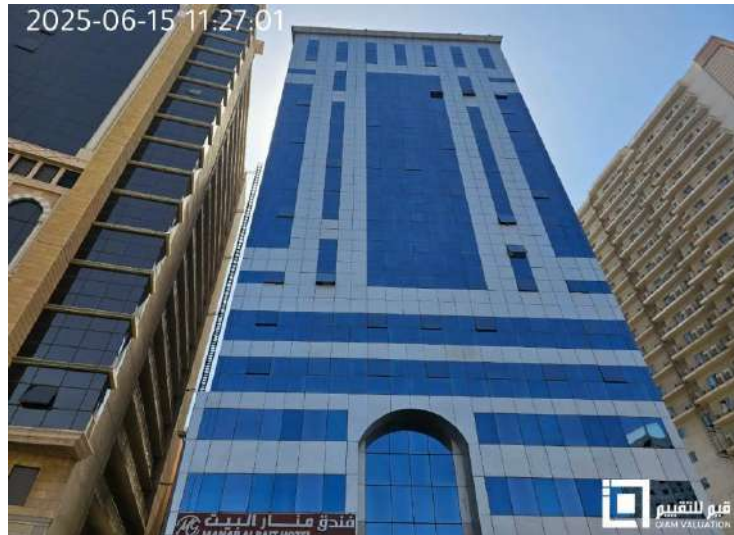
حي : مخطط الأمير عبد الله الفيصل

شارع : الحج

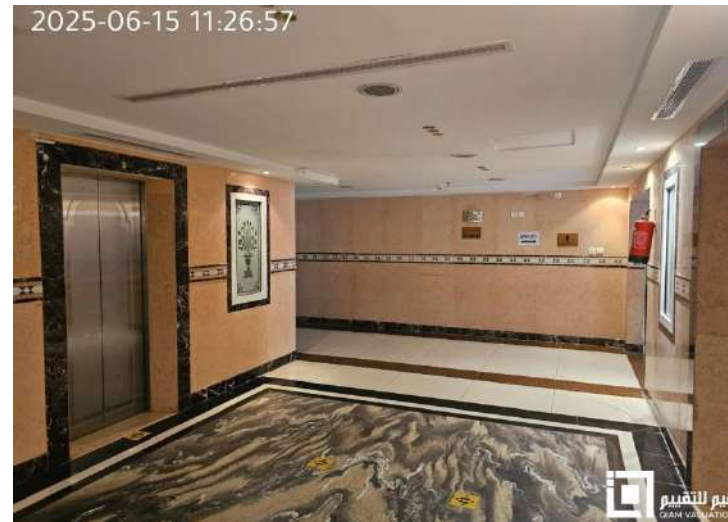
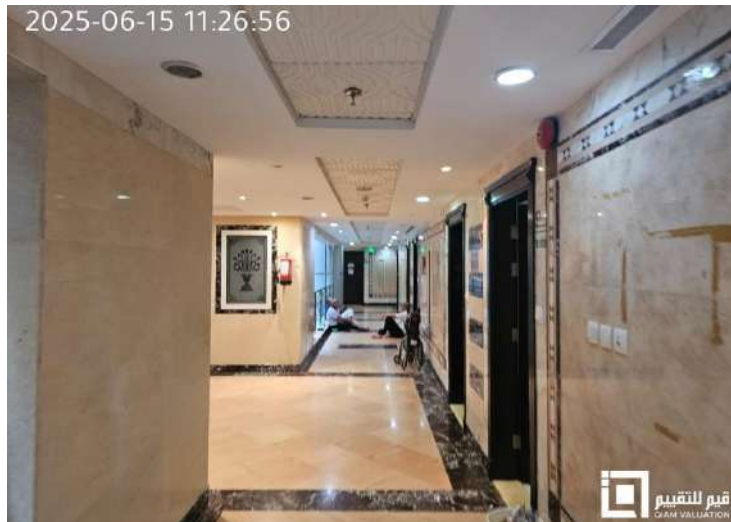
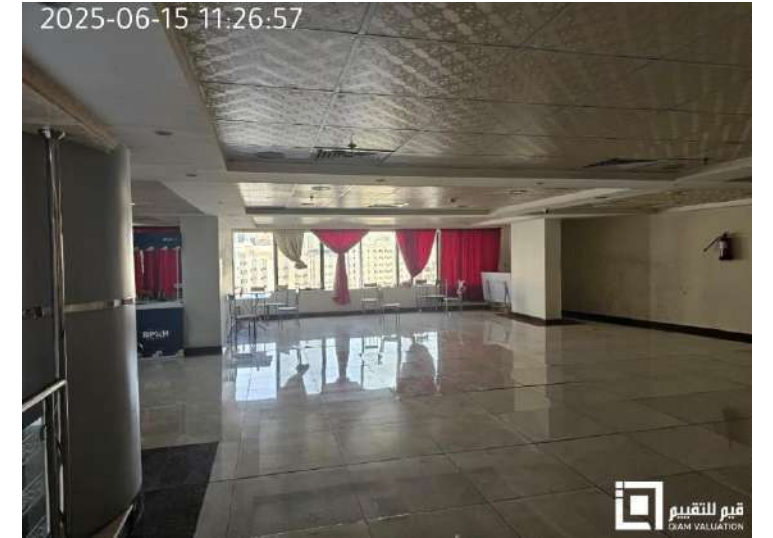
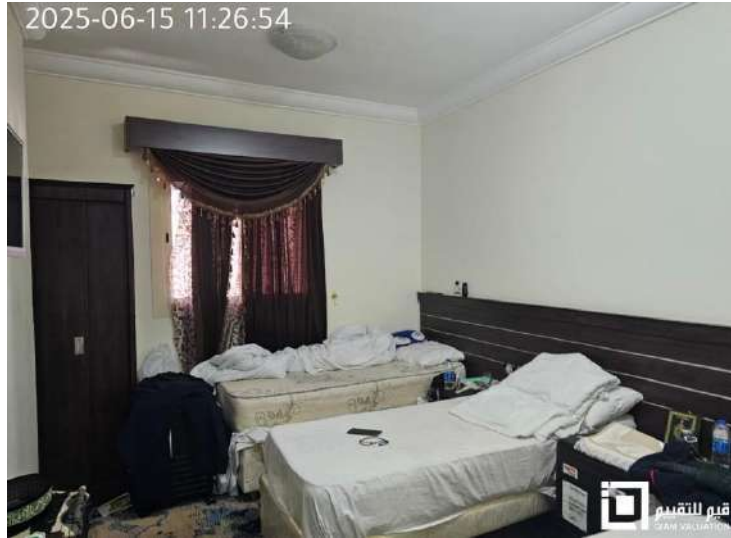
احداثيات الموقع	E : 39.859888	N : 21.4344380
-----------------	---------------	----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	520121013431	1441/02/18	مطلقة

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
مخطط الأمير عبدالله الفيصل	166	ب1\15\23	1382,73 متر مربع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم 165	46	قطعة رقم 167	46	قطعة رقم 6 / 168	35	شارع عرض 12	26

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

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



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



أسلوب السوق

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



أسلوب الدخل

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



أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

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

التسلسل الهرمي:

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

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



■ تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة									
العقارات المقارنة					البند				
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم		عوامل التسويات			
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	القيمة				
22,150		12,000		***		سعر المتر المربع			
				***		الحالة			
	معروض		معروض	2025/06/30		تاريخ التقييم / العرض			
1,108	6/16/2025	600	6/16/2025	***		ظروف السوق (			
-		-		***		التفاوض)			
	%5.00-		%5.00-	***		شروط التمويل			
	%0.00		%0.00	***		قيمة ظروف السوق			
(1,107.50)		(600.00)		***		القيمة بعد التسويات			
21,043		11,400		***		الأولية			
%5- 560		%0 1,035		1,383		المساحة (م2)			
%5	متوسط	%10	منخفض	عالي		سهولة الوصول			
%5	متوسط	%10	منخفض	عالي		موقع العقار			
%0	مستوية	%0	مستوية	مستوية		شكل الأرض			
%10	غير منتظمة	%15	غير منتظمة	منتظمة الاضلاع		طبوغرافية الارض			
%0	تجاري سكني	%0	تجاري سكني	تجاري سكني		الاستخدام			
%0 2		%0 1		1		الشوارع المحيطة			
	%15.00		%35.00			الاجمالي			
3,156		3,990				قيمة التسوية للمتر المربع			
24,199		15,390				قيمة المتر النهائية بعد التسوية			
	%60		%40			المرجح الموزون			
20,675						صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)			
28,588,185						القيمة السوقية النهائية للأرض (ريال / سعودي)			



تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (بالريال)
البدروم	1,383	2,200	3,042,006
إجمالي مساحة مسطح المباني	18,517	3,500	64,810,445
الإجمالي (ريال)	-		67,852,451
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	%3		2,035,574
شبكة المرافق	%3		2,035,574
تكاليف الإدارة	%3		2,035,574
تكاليف التمويل	%6		4,071,147
ربحية المطور	%10		6,785,245
الإجمالي (ريال)			16,963,113
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			84,815,564
ثالثا : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		11
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		29
معدل الهلاك	%		28
قيمة الهلاك	ريال		23,324,280
قيمة المبنى النهائية (ريال)			61,491,284
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			28,588,185
القيمة النهائية للمباني (ريال)			61,491,284
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			90,079,469
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب			90,079,000

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

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

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

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق + بيانات السوق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق						
المقارنة	اسم الفندق	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة 1	فندق مراسي	3 نجوم	300	2500	20%	15%
المقارنة 2	فندق ثروات التقوى	3 نجوم	250	2400	16%	15%
المقارنة 3	فندق الياسمين	3 نجوم	220	2500	13%	15%
حساب الدخل للفندق حسب بيانات السوق						
البند			القيمة		الوحدة	
عدد أيام السنة			365		يوم	
معدل الاشغال السنوي			13%		نسبة مئوية	
عدد أيام التشغيل سنويا			47.45		يوم	
عدد أيام موسم الحج			45		يوم	
عدد أيام موسم رمضان			0		يوم	
عدد الأيام لباقي السنة			0		يوم	
عدد الغرف			428		غرفة	
حساب تشغيل موسم الحج						
عدد الحجاج			1952		حاج	
سعر التأجير للحاج			2800		ريال / للحاج	
إجمالي دخل موسم الحج			5,465,600		ريال / سعودي	



تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار وعكسها في حساب القيمة لسنة 2024م و 2025م وبعد انتهاء العقد تم افتراض الدخل التأجيري بناء على نتائج تحليل بيانات السوق مع افتراض معدل نمو من السنة الثالثة بواقع 3% لكل فترة مع الاخذ بالاعتبار خصم 25% (فترة ثلاثة شهور) من كامل القيمة الاجبارية للسنة الثالثة المقترضة للتحسينات وإعادة التأجير وكما تم افتراض معدل نمو 2% من السنة السادسة حتى السنة العاشرة تماشياً مع توقعات النمو في منطقة العقار و بناء على المعلومات المرسلة من العميل تبين لنا انه يتم تشغيل الفندق لموسم الحج فقط وبناءً عليه تم افترض ذلك في تقدير القيمة

معدل العائد :

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

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 15% - 25% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة كون معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب ، (العقار مؤجر بعقد واحد) وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 0% للسنتين الأولى والثانية لتحملها للمستأجر وبعد انتهاء العقد تم افتراض معدل 15% لباقي السنوات مع الاخذ في الاعتبار تشغيل الفندق لموسم الحج فقط .

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

9%	معدل الخصم	4,761,000	إجمالي الدخل التأجيري للفندق السنة الاولى
5%	معدل الرسملة	5,465,600	إجمالي الدخل التأجيري للفندق من السنة 2
3%	معدل النمو - سنوي من السنة الثالثة	15%	معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)	موسم الح فقط	تشغيل الفندق

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)

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

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة
	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%0.00	%0.00	قيمة النمو المتوقعة
	6,923,659	6,721,999	6,526,212	6,336,128	6,151,581	5,972,409	5,798,455	5,629,568	5,465,600	4,761,000	اجمالي الدخل التأجيلي الفعلي
	1,038,549	1,008,300	978,932	950,419	922,737	895,861	869,768	844,435	0	0	ناقص معدل المصاريف التشغيلية %15
	5,885,110	5,713,699	5,547,280	5,385,709	5,228,844	5,076,547	4,928,687	4,785,133	5,465,600	4,761,000	صافي الدخل التشغيلي للمبني ((NOI
	القيمة										الاستردادية للمبني
117,702,195	5,885,110	5,713,699	5,547,280	5,385,709	5,228,844	5,076,547	4,928,687	4,785,133	5,465,600	4,761,000	صافي التدفقات النقدية
0.4224	0.4224	0.4604	0.5019	0.5470	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	معامل الخصم
49,718,679	2,485,934	2,630,746	2,783,993	2,946,167	3,117,789	3,299,407	3,491,606	3,695,000	4,600,286	4,367,890	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
83,137,498	صافي القيمة الحالية للعقار										
	83,137,498 القيمة النهائية للعقار										
	83,137,000 القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)										

القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه فندق فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 2025/06/30 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
83,137,000	ثلاثة وثمانون مليون ومائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الديخي

Attachments

ملاحق ■

المستندات المستلمة من العميل

[illegible][illegible][illegible]



ريان مبارك الدوسري مقيم
عقاري منتسب
عضوية رقم 1210003808



أحمد صالح العطاس
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1220003236



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الديخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000005



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق سيكو السعودية ريت

فندق إسكان (4)

S/CO
Est 1995
سيكو

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

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **مكة المكرمة** حي **العزيزية** بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ **2025/05/20م** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير القيمة العادلة للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **2025/06/30م** الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، **بسعر وقدره فقط 109,470,000 (مائة وتسعة مليون وأربعمائة وسبعون ألف - ريال سعودي).**

مع خالص الشكر والتقدير

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




رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الملخص التنفيذي

تقدير القيمة العادلة: 109,470,000 ريال سعودي

المقيم		
- اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 - ريان مبارك الدوسري عضوية رقم 1210003808 - سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 - أحمد صالح العطاس عضوية رقم 1220003236		
العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت المستثمرين	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
تقييم دوري لأعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	فندق	مكة المكرمة - حي العزيزية
معايير التقييم	اسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2025/06/15
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
مطلقة	القيمة العادلة	2025/06/30
رقم الصك وتاريخه	فرضية التقييم	تاريخ اصدار التقرير
(520121013430) في 1441/02/18	الاستخدام الحالي	2025/06/30

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

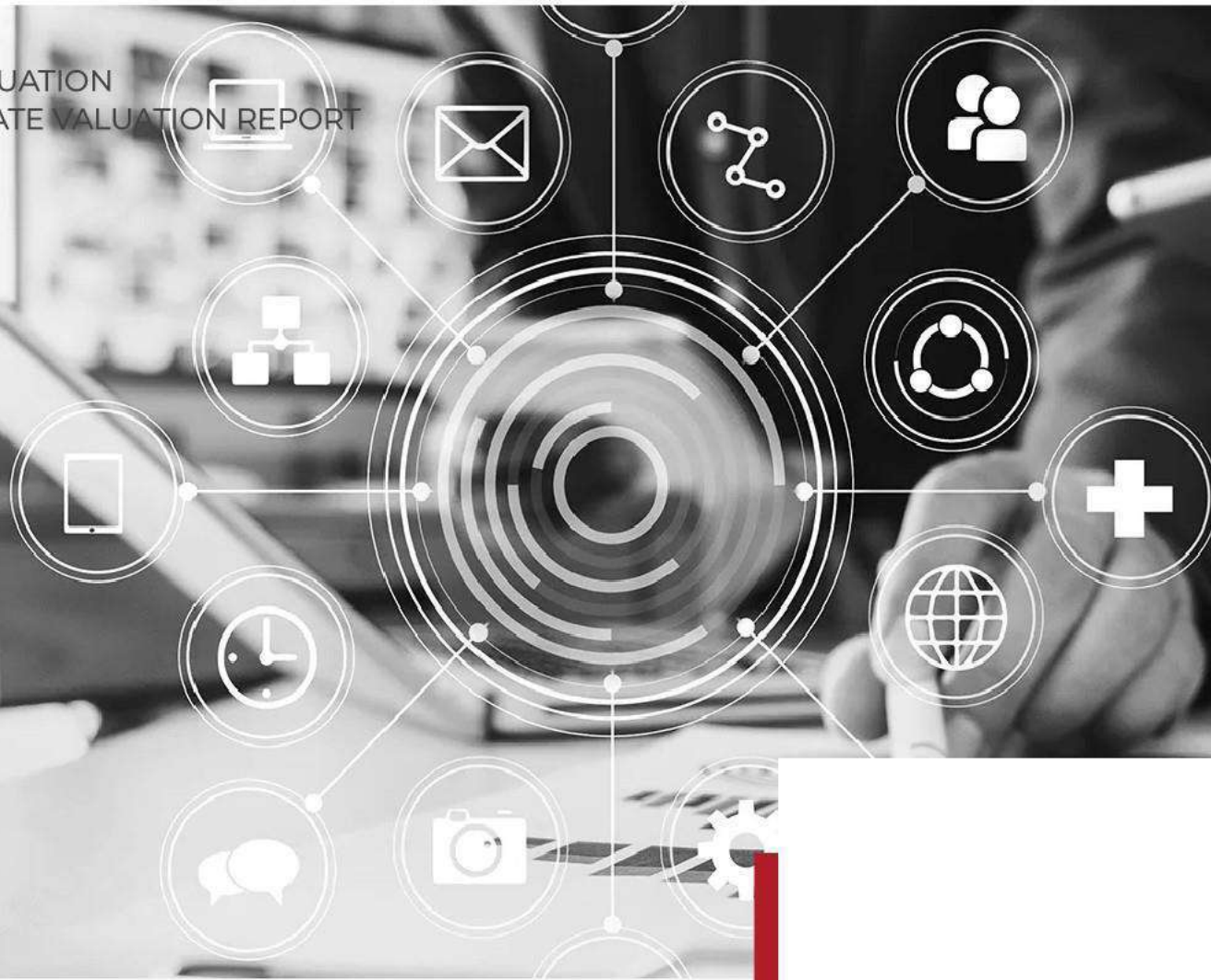
The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



■ نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت - المستثمرين	صندوق سيكو السعودية ريت	موضحة بالملخص التنفيذي
اساس القيمة	الغرض من التقييم	الاصل محل التقييم
القيمة العادلة	تقييم دوري لأعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	فندق
وصف التقرير	تاريخ القياس	نوع العقار بالنسبة للعميل
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	2025/06/30	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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

أساس القيمة

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

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

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

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

قيود استخدام التقرير

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

مراحل العمل

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

Step 01

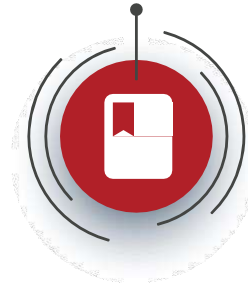


Step 02



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

Step 03



Step 04



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

Step 05



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

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

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

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الإستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

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

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

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



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

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

”



“

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

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

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

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

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

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

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



نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

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

قطاع المكاتب

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

قطاع التجزئة

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

قطاع الإسكان

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

مؤشرات قطاع الضيافة - مدينة مكة المكرمة - 2024م

+1.67ML إجمالي عدد الحجاج	+18.95ML إجمالي عدد المعتمدين	+20.62ML إجمالي عدد الزوار
75% متوسط معدل الاشغال	1250 إجمالي عدد الفنادق	5.5% متوسط معدل العائد
24% معدل الغرف المتاحة (مساكن حجاج)	76% معدل الغرف المتاحة (فنادق)	268,000 إجمالي عدد الغرف المتاحة



■ دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- قرب العقار من الحرم المكي ومشعر منى .
- الطرق المحورية الرئيسية المرتبطة بطريقة العززية العام
- تنوع الشرائح المستهدفة:
- يخدم الزوار الدينيين ،

نقاط الضعف:

- طريق العززية يحتوي على عدد كبير من الفنادق، مما يجعل التميز تحديًا..
- عرقلة الحركة المرورية .

الفرص :

- الاستفادة من موقع الفندق في منطقة حيوية تخدم الزوار خلال مواسم الحج والعمرة والإجازات.
- تنامي الطلب على الوحدات الفندقية المتوسطة والاقتصادية القريبة من المشاعر.
- قرب الفندق من مراكز خدمات، وأسواق تجارية، ومرافق تدعم تجربة الزائر.
- قلة المشاريع الفندقية الجديدة المتوسطة ضمن نطاق العززية مقارنة بالمنطقة المركزية.

التحديات:

- مواجهة المنافسة الشديدة من الفنادق المحيطة في المنطقة المركزية، خاصة خلال مواسم الحج والعمرة.
- تطبيق أعلى معايير السلامة والجودة تماشيًا مع الأنظمة الحكومية الجديدة • واشتراطات الهيئة العامة للسياحة.
- ضمان استدامة الإيرادات على مدار السنة، وتجاوز اعتماد الربحية على المواسم فقط.
- إدارة المخاطر التشغيلية المتعلقة بالاكتظاظ، البنية التحتية، ومشاريع التطوير المستقبلية حول العززية
- مواجهة المنافسة الشديدة من الفنادق المحيطة في المنطقة المركزية، خاصة خلال مواسم الحج والعمرة

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
العزيزة	الحي	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	العزيزة العام	شارع
1\277	رقم القطعة	7 / 21/ 1 ج	رقم المخطط
سكني تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	1287,97م	المساحة
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

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

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
- تم تحديد عمر العقار ب (11) سنة بناء على (رخصة البناء).
- عدد الغرف : 450 غرفة
- عدد الأدوار : 23 دور
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2025/06/30)

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

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

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

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

التشطيبات الخارجية

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

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

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

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

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

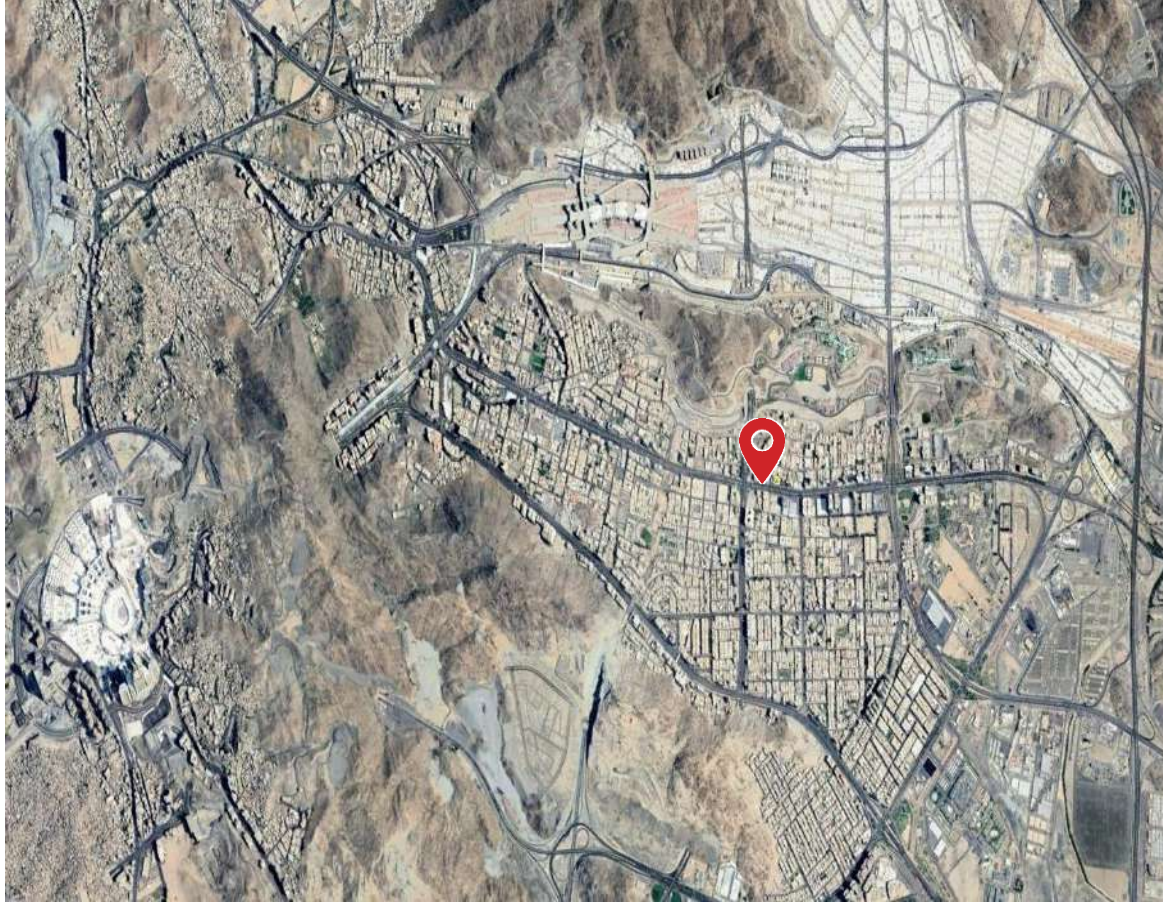
موقع العقار

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

حي : العزيزية

شارع : طريق المسجد الحرام

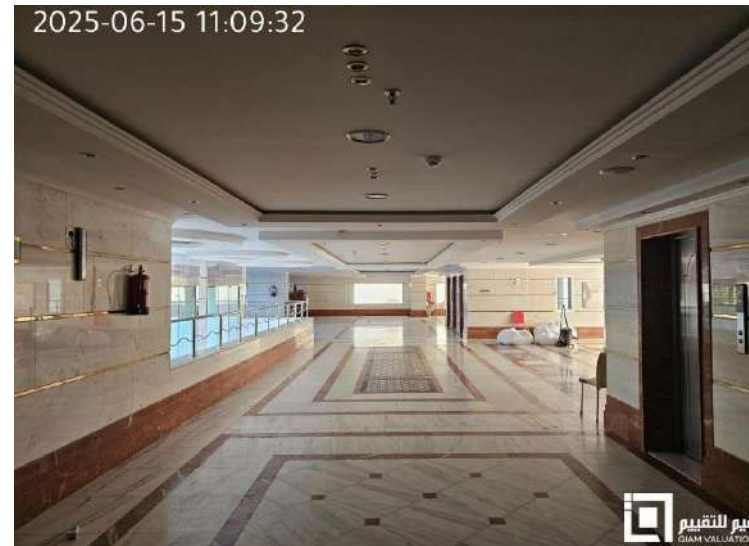
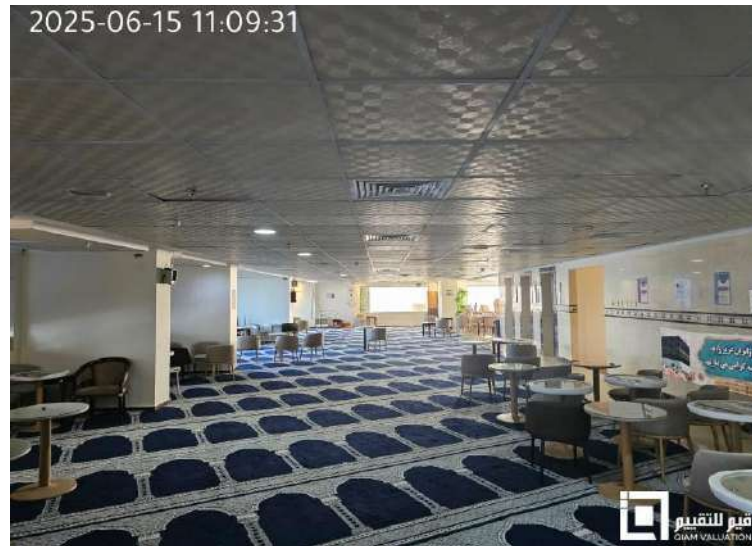
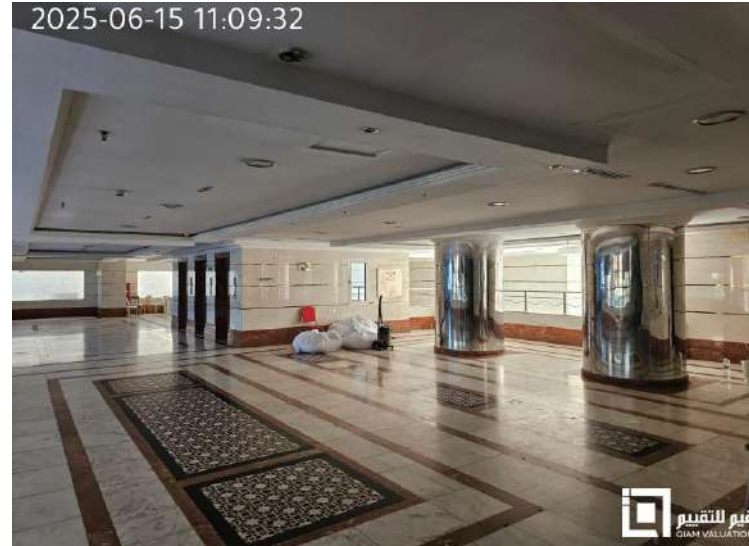
N :	21.403004	E :	39.876740	احداثيات الموقع
-----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

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

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
العزيزة	1/277	7/21/1ج	1,287,97 متر مربع

الحدود والاطوال:

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

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

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



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



أسلوب السوق

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



أسلوب الدخل

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



أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

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

التسلسل الهرمي:

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

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



■ تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة - للأراضي السكنية التجارية					البند
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
	40,000		41,667	***	سعر المتر المربع
معروض		تنفيذ		***	الحالة
2025		2025		2025/06/30	تاريخ التقييم / العرض
-		-		***	ظروف السوق
2,000	%5.00-	-	%0.00	***	شروط التمويل
-	%0.00	-	%0.00	***	قيمة ظروف السوق
(2,000.00)		-		***	القيمة بعد التسويات الأولية
38,000		41,667		***	
%0	1,354	%5-	480	1287.97	المساحة (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%5-	عالي	%5-	عالي	متوسط	موقع العقار
%0	عالي	%0	عالي	عالي	شكل الأرض
%0	منتظمة	%0	مستوية	مستوية	طبوغرافية الأرض
%0	سكني تجاري	%0	تجاري	سكني تجاري	الاستخدام
%0	2	%0	2	2	الشوارع المحيطة
					الاجمالي
%5.00-		%10.00-			قيمة التسوية للمتر المربع
-1,900		-4,167			
36,100		37,500			قيمة المتر النهائية بعد التسوية
%40		%60			المرجح الموزون
36,940					صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)
47,577,844					القيمة السوقية للأرض (ريال / المتر)



تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولاً : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (بالريال)
البدروم	1,288	2,500	3,219,925
إجمالي مساحة مسطح المباني	16,765	3,500	58,676,730
الإجمالي (ريال)	-		61,896,655
ثانياً : التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	3%		1,856,900
شبكة المرافق	3%		1,856,900
تكاليف الإدارة	3%		1,856,900
تكاليف التمويل	6%		3,713,799
ربحية المطور	10%		6,189,666
الإجمالي (ريال)			15,474,164
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			77,370,819
ثالثاً : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		12
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		28
معدل الاهلاك	%		30
قيمة الاهلاك	ريال		23,211,246
قيمة المبنى النهائية (ريال)			54,159,573
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			47,577,844
القيمة النهائية للمباني (ريال)			54,159,573
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			101,737,417
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب			101,737,000

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

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

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

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

بيانات مسح السوق - تحليل دخل الفندق

المقارنة الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	متوسط سعر الليلة (موسم رمضان)	متوسط سعر الليلة (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
1	العزیزية	نجوم 3	240	2200	450	200	25%
2	العزیزية	نجوم 3	200	2300	400	200	20%
3	العزیزية	نجوم 3	190	2400	400	150	15%

خريطة المقارنات:



أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل المحلات

مسح السوق - العقارات المقارنة المحلات التجارية

المقارنة	اسم الشارع	المساحة	سعر المتر التجاري	اجمالي القيمة التجارية	الاحداثيات
مقارن 1	طريق الشيخ عبدالله خياط	105	667	70,000	39.8683209383907 ,21.400049352648715
مقارن 2	طريق المسجد الحرام	30	3,500	105,000	39.86444126568437 ,21.412314458285778
مقارن 3	علي بن ابي طالب	35	1,714	60,000	39.87243848727109 ,21.40371236151363

خريطة المقارنات:



نتائج تحليل بيانات مسح السوق - حساب الدخل

بيانات مسح السوق - تحليل دخل الفندق					
المقارنة	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
1	العزيزية	نجوم 3	240	%25	%20
2	العزيزية	نجوم 3	190	%25	%20
3	العزيزية	نجوم 3	200	%25	%15

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
البند	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	%25	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنويا	91.25	يوم
عدد أيام موسم الحج	40	يوم
عدد أيام موسم رمضان	30	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	21.25	يوم
عدد الغرف	450	غرفة

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

حساب تشغيل موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان	20	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	200	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	1,800,000	ريال / سعودي
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	500	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	2,250,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	4,050,000	ريال / سعودي

حساب تشغيل باقي أيام السنة		
متوسط سعر التأجير لليوم	150	ريال / سعودي
إجمالي دخل باقي أيام السنة	1,434,375	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنويا	8,793,175	ريال / سعودي

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصوصة

الدخل التأجيري:

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

معدل العائد :

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

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

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

معدل الاشغار :

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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي الدخل التأجيري سنة 1 و 2 حسب العقود	3,174,000	معدل الخصم	9%
معدل المصاريف التشغيلية للفندق السنة 1 +	0%	معدل الرسملة	6%
معدل المصاريف التشغيلية للفندق من السنة	25%	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان للمحلات التجارية	5%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	معدل النمو - كل سنة من السنة الرابعة	3%

معدل الخصم:

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

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

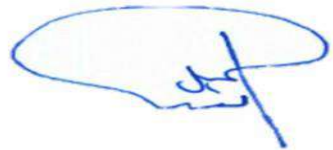
القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة
	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%3.00	%3.00	%3.00	%0.00	%0.00	قيمة النمو المتوقعة
	11,254,668	11,033,989	10,817,636	10,605,525	10,397,574	10,193,700	9,896,796	7,206,405	3,174,000	3,174,000	اجمالي الدخل التأجيري الفعلي للفندق 8,793,175
	2,250,934	2,206,798	2,163,527	2,121,105	2,079,515	2,038,740	1,979,359	1,441,281	0	0	ناقص معدل المصاريف التشغيلية %20
	9,003,735	8,827,191	8,654,109	8,484,420	8,318,059	8,154,960	7,917,437	5,765,124	3,174,000	3,174,000	صافي الدخل التشغيلي للفندق ((NOI
	272,045	266,710	261,481	253,865	248,887	244,007	236,900	230,000	230,000	230,000	إجمالي الدخل التأجيري الفعلي للمحلات التجارية 230,000
	13,602	13,336	13,074	12,693	12,444	12,200	11,845	11,500	0	0	ناقص معدل مصاريف الاشغال ومخاطر الائتمان %5
	258,442	253,375	248,407	241,172	236,443	231,807	225,055	218,500	230,000	230,000	صافي الدخل التشغيلي للمحلات التجارية
	9,262,177	9,080,566	8,902,515	8,725,592	8,554,502	8,386,766	8,142,492	5,983,624	3,404,000	3,404,000	صافي الدخل التشغيلي لكامل العقار ((NOI
	القيمة الاستردادية للمبني										
154,369,617	9,262,177	9,080,566	8,902,515	8,725,592	8,554,502	8,386,766	8,142,492	5,983,624	3,404,000	3,404,000	صافي التدفقات النقدية
0.4224	0.4224	0.4604	0.5019	0.5470	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	معامل الخصم
65,207,395	3,912,444	4,180,945	4,467,872	4,773,198	5,100,770	5,450,823	5,768,346	4,620,455	2,865,079	3,122,936	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
109,470,262	صافي القيمة الحالية للعقار										
	القيمة النهائية للعقار										109,470,262
	القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)										109,470,000

القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه فندق فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 2025/06/30م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
109,470,000	مائة وتسعة مليون واربعمائة وسبعون ألف ريال سعودي

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الديخي



ملحق ■

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

[illegible][illegible]



ريان مبارك الدوسري مقيم
عقاري منتسب
عضوية رقم 1210003808



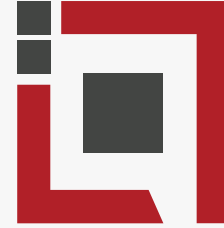
أحمد صالح العطاس
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1220003236



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الديخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000005



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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق سيكو السعودية ريت

عقار مكثبي (i-OFFICES)



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مبنى مكتبي - حي الربيع بمدينة (الرياض)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض حي الربيع** بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ **2025/05/25م** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار مبنى اداري وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **2025/06/30م** الواقعة بمدينة الرياض ، **بمبلغ وقدره فقط (195,197,000) مائة وخمسة و تسعون مليون ومائة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير

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



رمز إيداع تقرير التقييم

لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تقدير السعر العادل : 195,197,000 ريال سعودي

المقيم		
اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052	•	سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013
ريان مبارك الدوسري عضوية رقم 1210003808	•	احمد صالح العطاس عضوية رقم 1220003236
العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	مبنى مكتبي	الرياض - حي الربيع
معايير التقييم	اسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	2025/06/15
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
مطلقة	القيمة العادلة	2025/06/30
رقم الصك و تاريخه	فرضية التقييم	تاريخ اصدار التقرير
1442/09/02-(393140003190, 393140003189)	الاستخدام الحالي	2025/06/30

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

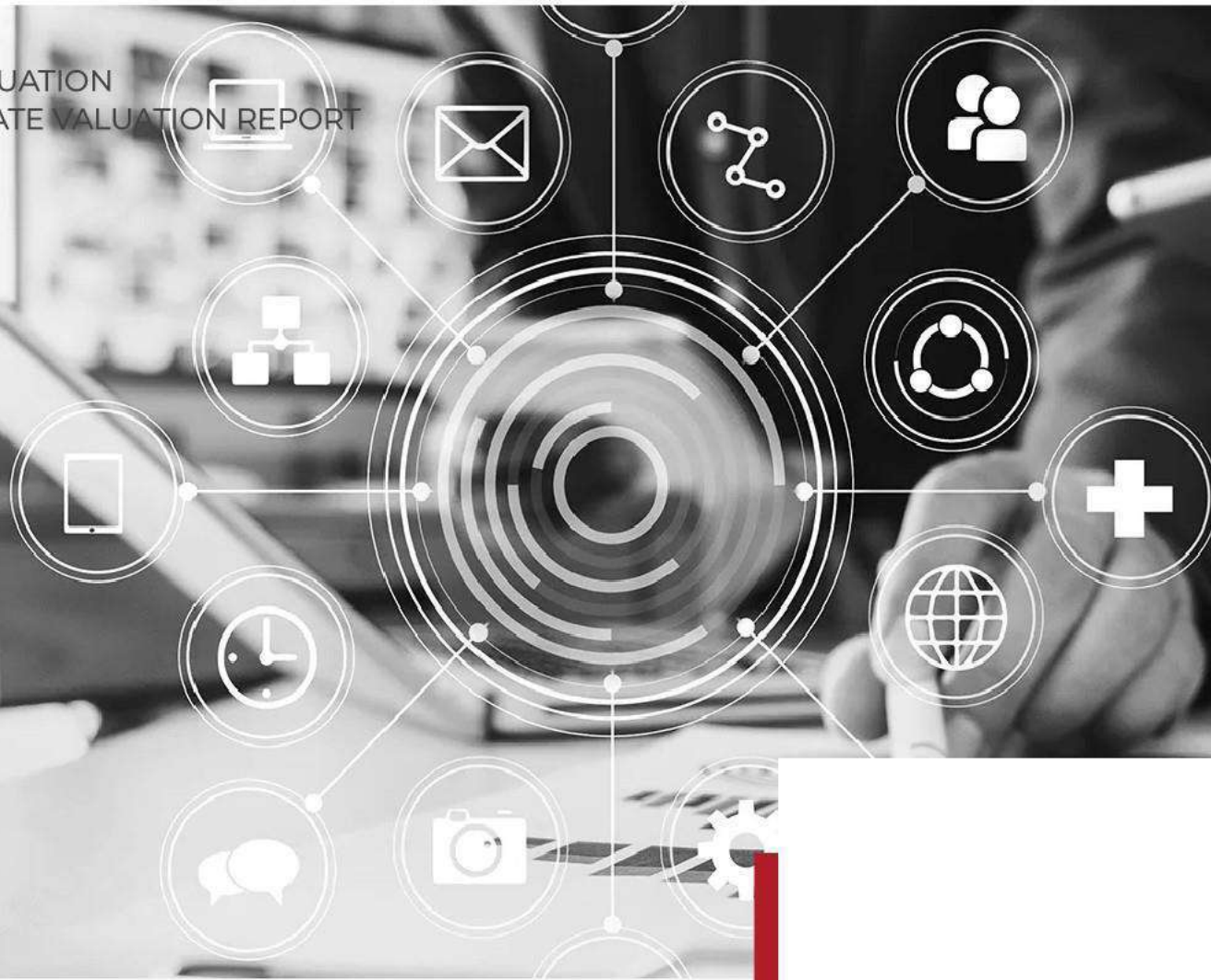
The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



■ نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل	المستخدمين الاخرين
موضحة بالملخص التنفيذي	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
الاصل محل التقييم	الغرض من التقييم	اساس القيمة
مبنى اداري	تقييم دوري للإعدادد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	القيمة العادلة
نوع العقار بالنسبة للعميل	تاريخ القياس	وصف التقرير
استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)	2025/06/30	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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

أساس القيمة

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

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

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

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

قيود استخدام التقرير

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

مراحل العمل



المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

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

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على عقود ورقية
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الإستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

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

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

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



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

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

”



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

“

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

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

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

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

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

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



نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

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

قطاع المكاتب

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

قطاع التجزئة

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

قطاع الإسكان

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



■ دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- قرب الموقع من مطار الملك خالد الدولي ومحطة القطار سار .
- الطرق المحورية الرئيسية المرتبطة بموقع العقار والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض (طريق الثمامة ، طريق المطار).
- التوسع العمراني الملحوظ شمال وشرق الرياض مع تنامي القوة الاقتصادية والسكانية المحيطة بالعقار.

نقاط الضعف:

- توجة مناطق الاعمال الى شمال وغرب مدينة الرياض.
- عرقلة الحركة المرورية باستمرار على طريق الثمامة .

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الفعاليات .
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
الريبع	الحي	الرياض	المدينة
مبنى اداري	نوع العقار	طريق الثمامة	شارع
2-3	رقم القطعة	3090	رقم المخطط
اداري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	6155.8م	المساحة
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة الرياض بحي الربيع
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	الموقع شمال مدينة الرياض
	البنية التحتية	مكتمة
	تجهيزات البلدية	مكتمة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع
أنظمة البناء	استخدام الأرض	تجاري
	نسبة البناء - عدد الادوار	65%
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديلات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
- تم تحديد عمر العقار ب (6) سنة بناء على (رخصة البناء).
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2025/06/30)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مبنى اداري), مفصلة على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	قبو اول	6,146.80	مواقف
2	قبو ثاني	6,146.80	مواقف
3	الدور الارضي	2,458.82	مكاتب
4	الدور الاول	2,458.82	مكاتب
5	الدور الثاني	2,458.82	مكاتب
6	الدور الثالث	2,458.82	مكاتب
7	الملحق العلوي	908	مكاتب

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

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

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام - جرانيت	زجاج سكرت كهربائي	مراكن زرع تجميلية	زجاجية - رخام - دهان مضاد للعوامل البيئية

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	5 مصاعد	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

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

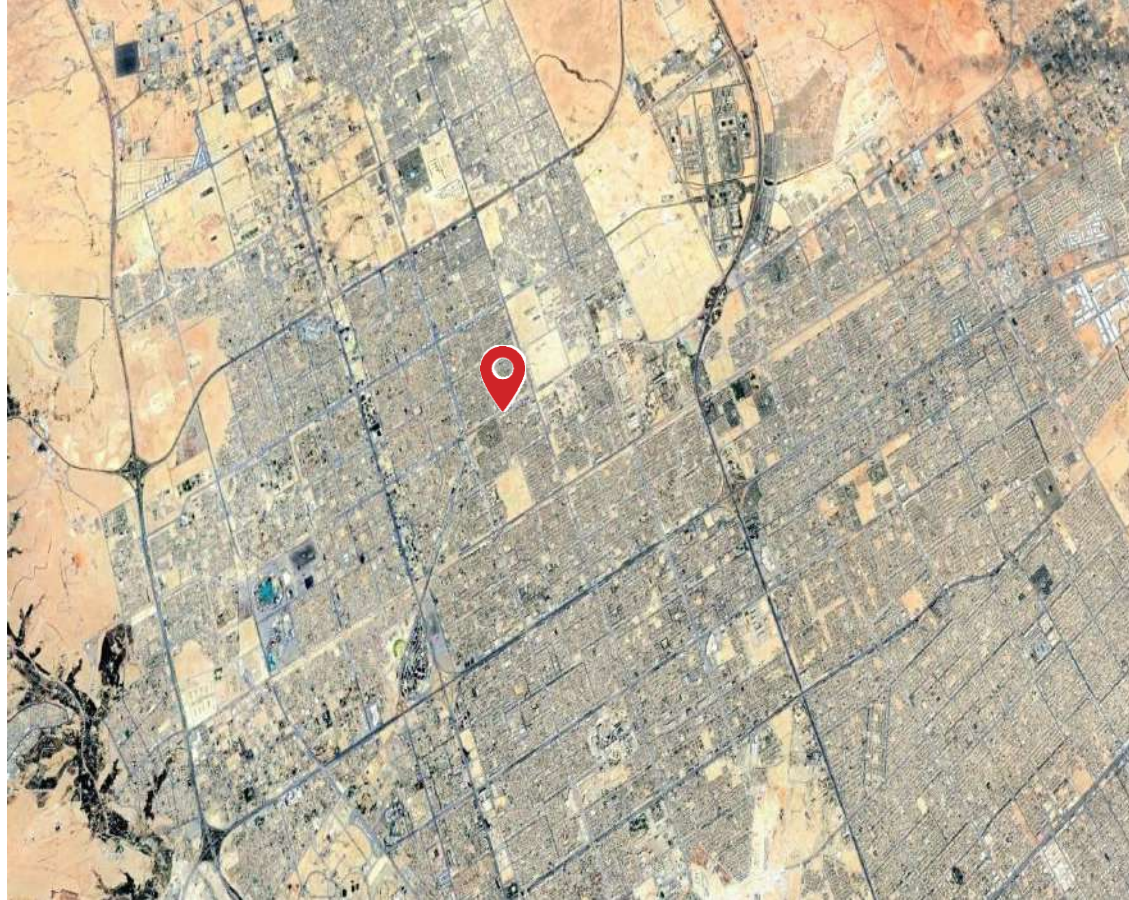
موقع العقار

يقع العقار بمدينة : الرياض

حي : الربيع

شارع : الشمامة

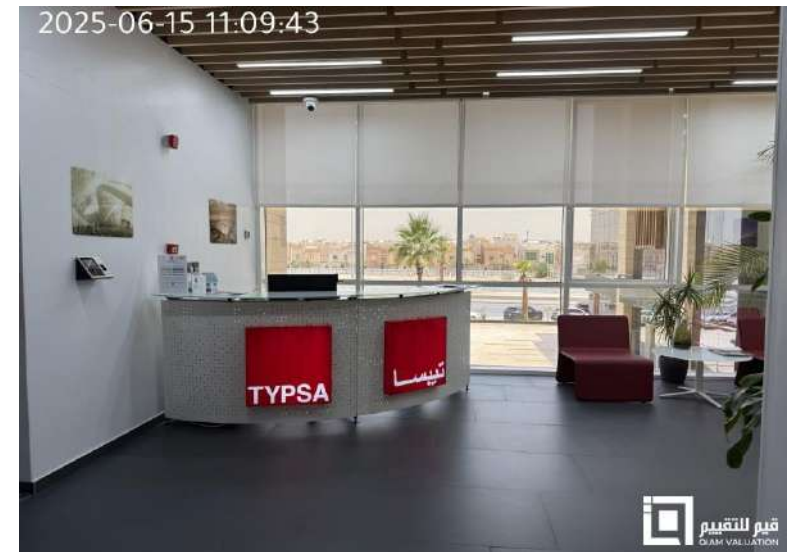
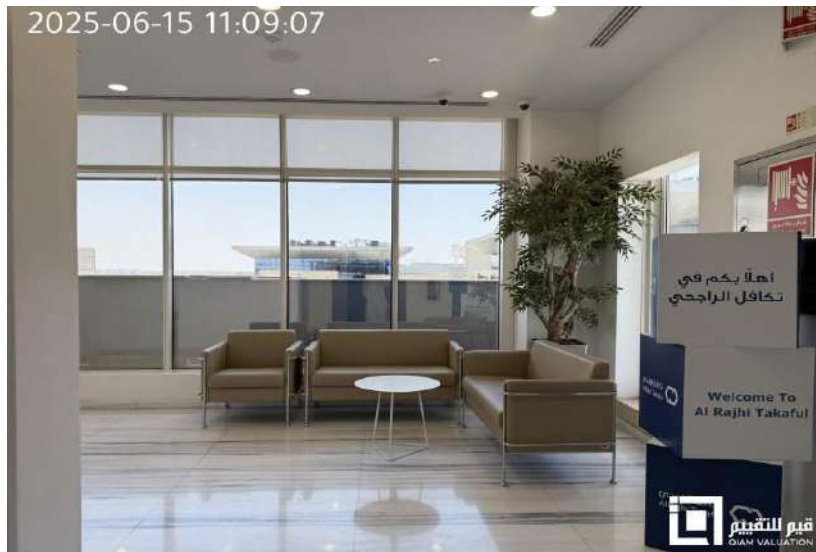
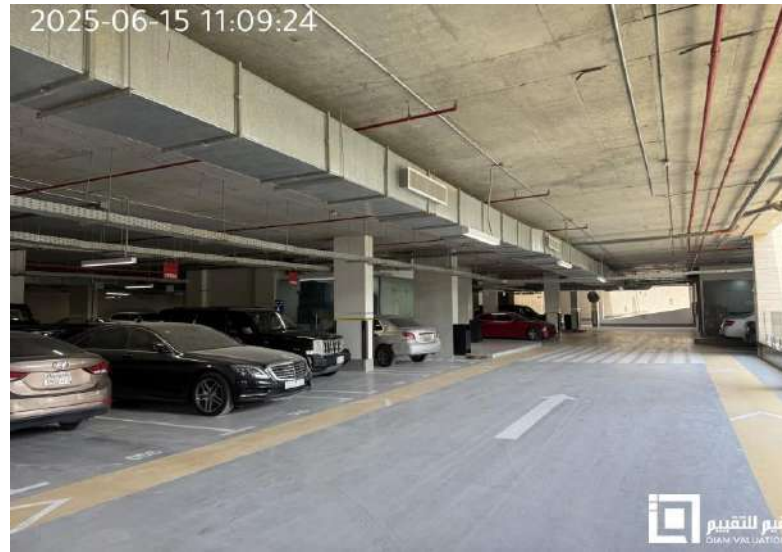
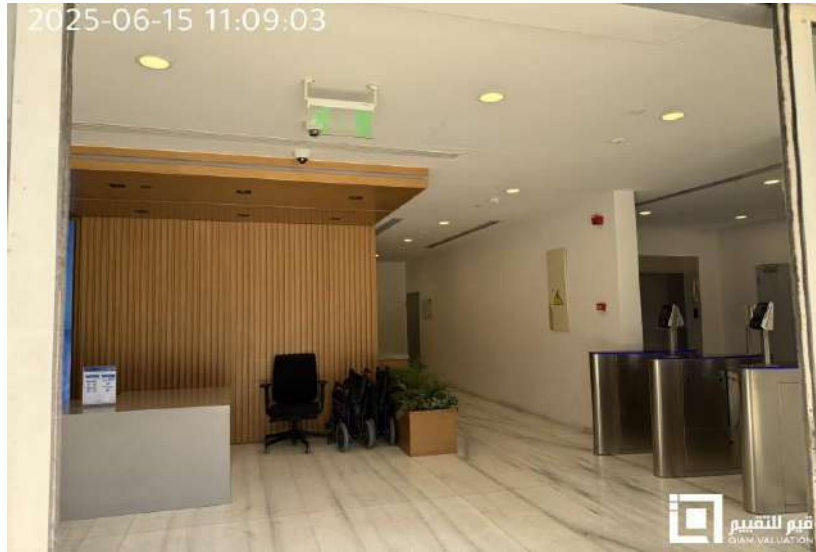
N :	24.8087480	E :	46.6669810	احداثيات الموقع
-----	------------	-----	------------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	393140003190 , 393140003189	1442\09\02	مطلقة

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
الربيع	2+3	3090	6155.8 متر مربع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
طريق الثمامة عرض 60	102	شارع عرض 20	102	قطعة رقم 4	60.44	شارع عرض 20	60

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

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



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



أسلوب السوق

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



أسلوب الدخل

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



أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	بشكل مساعد	بشكل مساعد	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة)	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	كون العقار عباره عن مبنى	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



■ تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

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

المقارنات المختارة هي: من العقارات المعروضة في **طريق الثمامة** .



تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					البند
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
13,500		15,000		***	سعر المتر المربع
معروض		معروض		***	الحالة
Saturday, May 17, 2025		Monday, June 16, 2025		2025/06/30	تاريخ التقييم / العرض
1,350 -	%10.00-	1,500 -	%10.00-	***	ظروف السوق
-	%0.00	-	%0.00	***	شروط التمويل
(1,350.00)		(1,500.00)		***	قيمة ظروف السوق
12,150		13,500		***	القيمة بعد التسويات الأولية
%5-	3,200.00	%10-	1,131	6155.80	المساحة (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%0	متوسط	%5-	عالي	متوسط	موقع العقار
%0	مستوية	%0	مستوية	مستوية	شكل الأرض
%0	منتظمة الاضلاع	%0	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الأرض
%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	الاستخدام
%0	3	%5	2	3	الشوارع المحيطة
%5.00-		%10.00-			الإجمالي
-608		-1,350			قيمة التسوية للمتر المربع
11,543		12,150			قيمة المتر النهائية بعد التسوية
	11,846				صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)
	72,923,146				القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولاً : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (بالريال)
القبو	12,293.60	2,500	30,734,000
مسطحات المباني	9,933.28	3,000	29,799,840
الملاحق العلوية	908.00	2,800	2,542,400
السور	60	1,000	60,440
الإجمالي (ريال)	23,195		63,136,680
ثانياً : التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	%2		1,262,734
شبكة المرافق	%2		1,262,734
تكاليف الإدارة	%2		1,262,734
تكاليف التمويل	%6		3,788,201
ربحية المطور	%15		9,470,502
الإجمالي (ريال)			17,046,904
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			80,183,584
ثالثاً : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		7
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		33
معدل الاهلاك	%		8
قيمة الاهلاك	ريال		6,013,769
قيمة المبنى النهائية (ريال)			74,169,815
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			72,923,146
القيمة النهائية للمباني (ريال)			74,169,815
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			147,092,961
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)			147,092,000

تم الاطلاع على عقود الصيانة وبناء عليه تم اعتماد الاهلاك 7.5% نظراً لحالة العقار الجيدة في تاريخ التقييم

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الاتي :

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، **وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف** وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالاعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيره حسب حاله السوق .

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ,منخفض) **وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .**

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ,منخفض) **وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .**

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم أفتراض نسب 5% .**

الاستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي) للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام ، **وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .**

الشوارع المحيطة : يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .**

مدخلات أسلوب السوق - طريقة المقارنات المشابهة - المكاتب الادارية

تقييم القيمة الايجارية للمكاتب حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة المشابهة									
العقارات المقارنة					البند				
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم		عوامل التسويات			
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة						
2,200		1,680		***		سعر المتر المربع			
معروض		معروض		***		الحالة			
Monday, June 16, 2025		Monday, June 16, 2025		2025/06/30		تاريخ التقييم / العرض			
220	-	168	-	***		ظروف السوق			
%10.00-		%10.00-		***		شروط التمويل			
%0.00		%0.00		***		قيمة ظروف السوق			
(220.00)		(168.00)		***		القيمة بعد التسويات الأولية			
1,980		1,512		***		متوسط المساحة (م2)			
%0	1	%0	1	1.00		سهولة الوصول			
%0	عالي	%5-	عالي	متوسط		موقع العقار			
%0	عالي	%0	عالي	عالي		توفر المواقف			
%0	عالي	%0	عالي	عالي		التشطيبات			
%0	عالي	%0	عالي	عالي		الاستخدام			
%0	مكتب	%0	مكتب	مكتب		الخدمات المساندة المرافق			
%0	عالي	%5	متوسط	عالي					
%0.00		%0.00		الإجمالي					
-		0.00		قيمة التسوية للمتر المربع					
1,980		1,512		قيمة المتر النهائية بعد التسوية					
1,746				صافي متوسط قيمة المتر التاجيري (ريال / المتر)					
1,750				صافي متوسط قيمة المترالتاجيري بعد التقريب (ريال / المتر)					

تحليل الدخل حسب بيانات العقود و مسح السوق

بيان الدخل السنوي للعقار حسب العقود				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م2)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	بداية - نهاية العقد
1	مكاتب ادارية	2910	3,025,000	2022-2029
2	مكاتب ادارية	2500	2,750,000	2021-2027
3	مكاتب ادارية	5300	4,950,000	2024-2022

بيان الدخل السنوي للعقار حسب بيانات مسح السوق				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م2)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	إجمالي القيمة الايجارية (ريال)
1	مكاتب ادارية	2910	1,750	5,092,500
2	مكاتب ادارية	2500	1,750	4,375,000
3	مكاتب ادارية	5300	1,750	9,275,000

بيان الدخل السنوي للعقار حسب العقود				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م2)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	بداية - نهاية العقد
3	مكاتب ادارية	5300	5,500,000	2030-2025

تحليل معدل الشواغر ومعدل العائد والنفقات التشغيلية والرأسمالية من السوق					
م	الموقع	نوع العقار	الاشغار %	العائد %	النفقات التشغيلية والرأسمالية %
1	العليا	مبنى مكتبي	10%	8%	10%
2	الصحافة	مبنى مكتبي	5%	7%	5%

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار محل التقييم وتم مقارنة ذلك بالسوق وبناء على مدة كل عقد تم افتراض الدخل لكل سنة حتى انتهاء مدة كل عقد على حدة ومن ثم تم افتراض قيمة الدخل بناءً على بيانات مسح السوق لباقي السنوات كما هو موضح جدول التدفقات النقدية كما تم افتراض معدل النمو بناء على مؤشرات نمو العقود السنوية لنفس النشاط في المنطقة وهي تتراوح ما بين 5% الى 8% لكل 3 سنوات .

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10%-15% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة، العقار مؤجر بعقود تشمل بند بأن (المستأجر يتحمل الخدمات من الكهرباء والماء)، وعقود أخرى بأن المستأجر يدفع مبلغ مقطوع مقابل الخدمات التشغيلية المقدمة. - يوجد عقد صيانة تم الاطلاع عليه وهو بقيمة (683400 ريال) لكامل العقار وبناء عليه تم توزيعه على الوحدات بواقع (227800 ريال) كمصاريف تشغيلية لكل وحدة وتم توزيع الرسوم الإدارية 50,000 ريال لكل وحدة حسب العقد

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح 8%-الى 7% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمره وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل الاشغار :

بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن معدل الاشغار في المنطقة يتراوح 5%-الى 10% وعليه فقد تم افتراض معدل الاشغار 10% للسنة الأولى بعد انتهاء العقد وللسنوات المتبقية تم افتراض معدل اشغار بنسبة 5% .

الافتراضات:

معدل الخصم:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية				معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
إجمالي الدخل التأجيري	مدون في الصفحة 42	معدل الخصم	9%	صندوق تداول السعودية	5.48	معدل عائد السندات الحكومية
معدل المصاريف التشغيلية و الرأسمالية	227800	معدل الرسملة	7%	البنك المركزي السعودي	1.6	معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	5%	معدل النمو - 6% لكل 3 سنوات بعد انتهاء العقود		حسب حالة وظروف السوق	1	علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)
				حسب حالة وظروق العقار	1	علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)
				%	9%	معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

سنوات الاستثمار											
	2034 10	2033 9	2032 8	2031 7	2030 6	2029 5	2028 4	2027 3	2026 2	2025 1	التدفقات النقدية - الداخلة
	الوحدة 1										
	%0	%6	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	قيمة النمو المتوقعة
	5,398,050	5,398,050	5,092,500	5,092,500	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000 اجمالي الدخل التاجيري
	%5	%5	%5	%5	%10	%0	%0	%0	%0	%0	%5 ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	269,903	269,903	254,625	254,625	302,500	0	0	0	0	0	قيمة الشواغر السنوية
	5,128,148	5,128,148	4,837,875	4,837,875	2,722,500	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	اجمالي الدخل التاجيري الفعلي
	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	ناقص رسوم الإدارة
	4,850,348	4,850,348	4,560,075	4,560,075	2,444,700	2,747,200	2,747,200	2,747,200	2,747,200	2,747,200	صافي الدخل التشغيلي للمبنى ((NOI)
	الوحدة 2										
	%0	%0	%6	%0	%0	%6	%0	%0	%0	%0	قيمة النمو المتوقعة
	4,915,750	4,915,750	4,915,750	4,637,500	4,637,500	4,637,500	4,375,000	4,375,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000 اجمالي الدخل التاجيري
	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%10	%0	%0	%5 ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	245,788	245,788	245,788	231,875	231,875	231,875	218,750	437,500	-	-	قيمة الشواغر السنوية
	4,669,963	4,669,963	4,669,963	4,405,625	4,405,625	4,405,625	4,156,250	3,937,500	2,750,000	2,750,000	اجمالي الدخل التاجيري الفعلي
	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	ناقص رسوم الإدارة
	4,392,163	4,392,163	4,392,163	4,127,825	4,127,825	4,127,825	3,878,450	3,659,700	2,472,200	2,472,200	صافي الدخل التشغيلي للمبنى ((NOI)
	الوحدة 3										
	%0	%6	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	قيمة النمو المتوقعة
	9,831,500	9,831,500	9,275,000	9,275,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000 اجمالي الدخل التاجيري
	%5	%5	%5	%10	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0 ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	491,575	491,575	463,750	927,500	-	-	-	-	-	-	قيمة الشواغر السنوية
	9,339,925	9,339,925	8,811,250	8,347,500	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	اجمالي الدخل التاجيري الفعلي
	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	ناقص رسوم الإدارة
	9,062,125	9,062,125	8,533,450	8,069,700	5,222,200	5,222,200	5,222,200	5,222,200	5,222,200	5,222,200	صافي الدخل التشغيلي للمبنى ((NOI)
	القيمة الاستردادية لكامل العقار										
261,494,786	18,304,635	18,304,635	17,485,688	16,757,600	11,794,725	12,097,225	11,847,850	11,629,100	10,441,600	10,441,600	صافي التدفقات النقدية
0.4224	0.4224	0.4604	0.5019	0.5470	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	معامل الخصم
110,458,223	7,732,076	8,427,962	8,775,477	9,166,981	7,032,809	7,862,366	8,393,316	8,979,799	8,788,486	9,579,450	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
195,196,945	صافي القيمة الحالية للعقار										

القيمة النهائية للعقار

195,196,945

القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

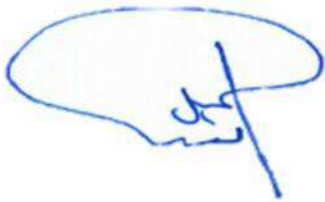
195,197,000

القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى مكتبي بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2025/06/30م** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
195,197,000	مائة وخمسة وتسعون مليون ومائة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الديخي





ملحق ■

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

[illegible]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]



صلك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛ فإن قطعة الأرض رقم 3 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الزبيع بمدينة الرضاض ، وحدودها وأطرافها : شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م بطول 51 واحد وخمسون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 51 واحد وخمسون متر شرقاً: قطعة رقم 4 بطول 60.44 ستون متر و أربعة أربعون يستمر غرباً: قطعة رقم 2 بطول 60.44 ستون متر و أربعة أربعون يستمر ومساحتها 3076.42 ثلاثة آلاف وستة وسبعون متراً مربعاً واثنين أربعون مستتراً مربعاً المسلوكة لشركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب العسك الصادر من المفتين بالرَضاض 8 برقم 135/1000129907 في 27 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقیم أو سيقام عليها من بقاء لصالح / بنك الرضاض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 صفحا للوفاء بد 33811000 فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً و ثمانمائة و أحد عشر ألف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 وذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحققات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 09-06-2024 وفي حالة عدم السداد فلتسري بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرعايات واستيفاء مبالغ ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يوجه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً ، وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 09 / 1442 لاتعماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صورة هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من صحتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

(٥) نموذج مختصر للاستصدار للعقار الآلي ويصدق بثلاثة

صفحة 1 من 1

معلومات طلب المحررة: ١٦/٠٩/٢٠٢٤

نموذج رقم (١٢ - ٢٠٠٨)



بسم الله الرحمن الرحيم



تاريخ الصك: ١٤٤٣/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٩٠



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛ فإن قطعة الأرض رقم 2 من البلك رقم 2 المخطط رقم 3090 الواقع في حي الزينع بمنطقة الرياض - وحدودها وأطوالها : شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م بطول 51 واحد وخمسون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 51 واحد وخمسون متر شرقاً: قطعة رقم 3 بطول 60.4 ستون متر و اربعون سنتيمتر غرباً: شارع عرض 20م بطول 60.36 ستون متر وستة وثلاثون سنتيمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثة آلاف وتسعة وسبعون متراً مربعاً وثمانية وثلاثون سنتيمتراً مربعاً المسجلة لدى شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 310108054425 في 16 / 08 / 1442 قد تم زيارتها وما أقيم أو سبقه عليها من بناء لصالح بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمناً للوفاء ب 33811000 فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وثمانمائة وأحد عشر ألف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجزأ من الهيئة الشرعية برقم 98 وذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد لقيمة واحدة بتاريخ 2024-06-09 وفي حالة عدم السداد فلتتمتعين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضايات . واستيفاء مافي دمة الأثران من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 09 / 1442 اعتمدته ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

سبعة رقم 1 من

تمتدح رقم (١٦-٣٥٠٠)

(هذا النموذج يستخدم لتأسيس العاهلاني الذي يوضع به)

سجلت مطبق الصناعات ١٩٦٥٠٠

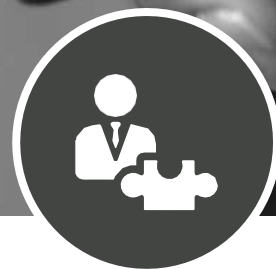




ريان مبارك الدوسري
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم
1210003808



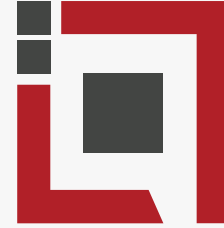
أحمد صالح العطاس
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1220003236



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الديخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000005



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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832