

تقرير تقييم مبنى فندقي

بمدينة مكة المكرمة - حي العزيزية

۳۰ پونیو ۲۰۱۵م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سَنــدُ We support you

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت



محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	Ъ
۳	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	ı
5	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	۲
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	۳
.	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	۳.۱
lf.	وصف العقار على مستوى الأحياء	۳.۲
ا۲	بيانات العقار ومعلومات الملكية	۳.۳
Ι٣	حدود وأطوال العقار	۳.٤
Ι۳	طبيعة ومصدر المعلومات	۳.٥
18	صور العقار	۳.٦
IV	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	۳.۷
IΛ	الفصل الرابع: التقييم	ε
19	أساليبالتقييم	£.I
ſΙ	التقييم	٤.٢
۳٥	الاستنتاج وطريقة الترجيح	۳.3
۳٥	القيمة النهائية للعقار	3.3
۳٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	8.0
ሥ ገ	الفَصل الخامس: الملاحق	٥
۳۷	صور من المستندات	1.0
٥٩	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٦.	معايير التقييم	٥.٣
٦٢	تحليل التدفقات النقدية	3.0
ገሥ	الفصل السادس؛ نظرة على القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة	٦
18	نظرة على القطاع العقاري	٦.١
וו	القطاع الفندقي	ገ.Ր



الفصل الأول الملخص التنفيذي



ا الملخص التنفيذي

			<u></u>				
المتطلبات التنظيمية	ييم الدولية ٢٠٢٥ و	التقييم والامتثال لمعايير التق	حقائق وافتراضات				
_	المستخدمون الأخرون	صندوق سيكو السعودية ريت	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	هوية العميل			
_	عنوان لتواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-	ضابط الاتصال المسئول	الكونين ا			
تم افتراض أن الملكية مطلقة	نوع الهلكية	ەبنى فندقىي(Eskan 6)	الاسم	الأصل			
https://maps.ap	o.goo.gl/RWWc9GS	9R8s9M9Gh8	رابط الموقع	محل التقييم			
للةَ الإرشادية والتعاميم	للوائح التنفيذية والأد السعودية للمقيمين لية ٢٠٢٥ (dards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال –إلا إذ لنظام المقيمين المعتمدين، وا والتعليمات الصادرة عن الهيئة ا الأخيرة من معايير التقييم الدو نشرها مجلس معايير التقييم	معايير التقييم الحولية ١٠٠٥ International Valuation Standards 2025	معايير التقييم المتبعة			
ρ(·(٥/·)/٣·	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	الغرض من التقييم				
أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	lo(√0/√1/10	تاريخ المعاينة				
الاستخدام الحالي		القيمة السوقية					
هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة	تمثل القيمة السوقية حسب المغايير الدولية ١٠٠١ المبلغ المقدر 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	قميقاساسأ	التقييم			
سردي تغصيلي	نوع التقرير	P-0MA-CII37	الرقم المرجعي				
النسخة النهائية	نسخة التقرير	p(-(٥/-٦/٣٠	تاريخ التقرير				
ولمن يتم إحالتها إليه لغرض طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا فة أوبيان أو نشرة دورية أو في أي موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل ق مــــ3 الغرض من التقييم يسمح حاول) الإلكتروني والموقع ر الصندوق مناسبة.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	التقرير					
الي أو محتمل مَعَ الأطراف	قر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مَّ الأطراف العقارات المشاركة.						



ا الملخص التنفيذي

			<u> </u>	·	
الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	بييم	فييم والامتثال لمعايير التق	ئق وافتراضات التذ	حقائ	
		-	القيود على أعمال البحث والاستغسار		
	_				
	القيود على أعمال المعاينة				
ـا مِن المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها	ئا بھ	على المستندات التي تم تزويد من تاريخ التقييم.			
ربواسطة المقيم،	سوق	- تندات "مرفقة في ملاحق التق الملكية ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	• تشمل المسن • صك • رخص • تصري • تمت عملية •	طبيعة ومصدر المغلومات	
هي الحقائق التي تتسق أو يالمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المغروضة عى نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيّم. 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 ممتثل للمعايير.	•	تعليمات معايير التقييم الحولية ٢٠٢٥	الافتراضات		
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	•	التطبيقات في هذا التقرير			
يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتولة على قيمة أحد الأصول، وتوصف هذه الافتراضات بأنها خاصة الأنها 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 يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة محقومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم	•	تعليمات معايير التقييم الحولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة	الافتراضات والافتراضات الخاصة	
تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به، مثل ؛ الرهن، الحكر، الإيجار، والنزع، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها	•	التطبيقات في هذا التقرير			



ا الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
٧٣,9٥٠,	رقما		
فقط ثلاثة وسبعون مليونا وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	گنابة	رأي القيمة	
ريال سعودي	العملة		

بن المعتمدين	السعودية للمقيمي	عضوية الهيئة	التوقيع	الاسم	الدور	فريق التقييم
	منتسب	ICHCVA-	1	عزام سنان	معاينة العقار والعروض واعمال المسخ الميداني	المقيم الميداني
فرع العقار	منتسب	ነናና …ናነም	San is	م،محمد محروس الحامدي	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	معد التقرير
	زمیل	ICC190E	- Rate	عمر محمد بابدر	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	مراجعة مخرجات التقرير
	زمیل	ነረነዓሥξ		م.المهند عبداللطيف الحسامي	لمعتمد	المقيم ا

بيانات الشركة			
شركة اسناد للتقييم العقاري ـشركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-			
301	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين		
فرع العقار	فرع التقييم		
E.W.C9VVC	رقم السجل التجاري		
<u> ጉ</u> ነ ሞነ የ የ ግ3 ነ <u>ራ</u>	تاريخ السجل التجاري		
ICI98E	رقم ترخيص المقيم المعتمد		
_കി£"\/ /1-	تاريخ إصدار الترخيص		
شركة إسناد للتقييم العقاري شركة مهنية مساهمة سوودية مقفلة سيت ٢٩٧٧٢٠ - ١٠٠٠	ختم الشركة		

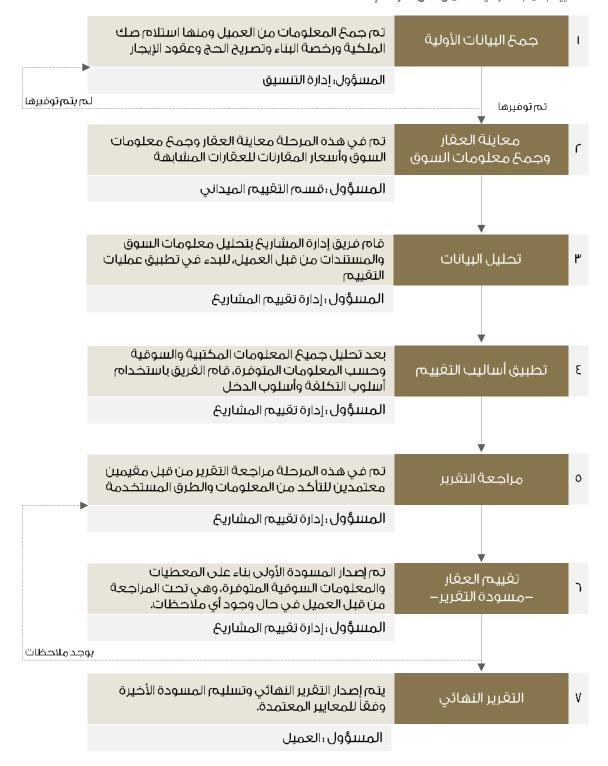


الفصل الثاني منهجية عمل إعداد التقرير



٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار 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
 - ۰٫8صور العقار
 - ٣.٦ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم



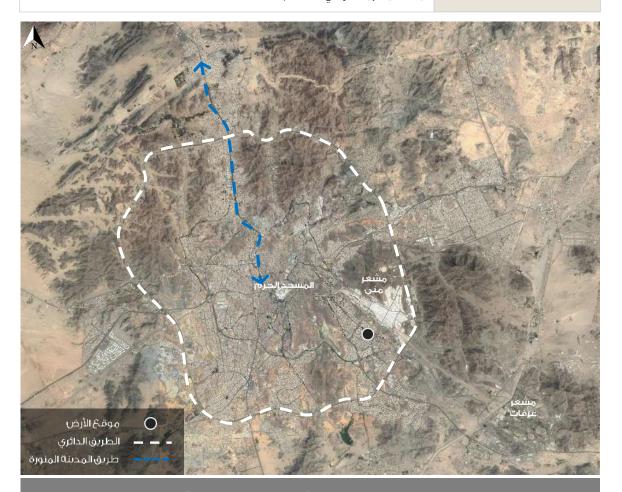


١.٤ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة – مكة المكرمة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقعٌ مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٢٠٠٠ كيلومترا في المنورة ٢٠٠٠ كيلومترا 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، تقعٌ غرب المملكة العربية السعودية، وتبلغٌ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي ٨٥٠ كم².

نبذه عن مدينة مكة



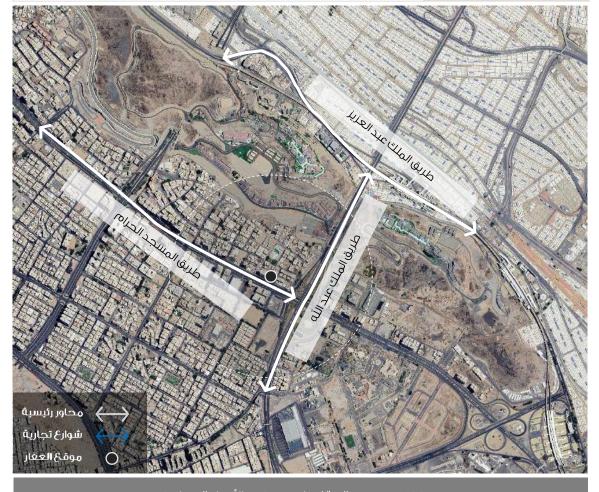
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب						
المسافة	منطقةجذب	المسافة	منطقةجذب			
(۱۰۱کلم	الحرم	ا.ها کلم	جامعة ام القرى			
۳.۲ کلم	مشغر منى	۱۵۱کلم)	مشغر عرفات			



٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

تتويز ونطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى ودينة وكة الوكروة حيث توغ وباشرة على طريق المسجد الحرام. حما يحد ونطقة العقار من الجهة الشوالية حي أجزاء من حي المرسلات يليه طريق الملك عبد العزيز ، ومن الجهة الشوالية وي أجزاء من حي المرسلات يليه طريق الملك عبد العزيز ، ومن الجهة الجنوبية فيحد ونطقة العقار من الجهة الشرقية طريق يليه طريق المسجد الحرام، وكذلك يحد ونطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبد الله يليه حي المرسلات، ومن الجهة الغربية فيحد ونطقة العقار طريق المسجد الحرام يليه حي المرسلات، ومن الجهة الغربية فيحد ونطقة العقار طريق المسجد الحرام يليه حي الجامعة. يقع حي العزيزية في شرق مدينة مكة المكرمة ويتويز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية ونها طريق الملك عبد الله وطريق المسجد الحرام، الـذي يسهل الوصول للونطقة من خلال عدة طرق أهوها طريق الوسجد الحرام الـذي يقع عليه العقار محل التقييم وباشرة.



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة



٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن فندق بحب العزيزية ,مكة المكرمة.

ىية)	معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)						
شركة مشاعر ريت العقارية	اسم المالك	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم العميل				
ለነ\ጉ‹ነ33፤ፌ	تاريخ الصك	((· I · A · I) E " "	. st II				
ለ\\ ን -\เ33 ו ፌ	تاریخ انطیت	ዕርብርብ ምን <mark>ም</mark> ም	رقم الصك				
ا316\0\.0\.ا		A-VA-d	رقم الرخصة				
معلومات العقار							
مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة				
طريق المسجد الحرام	الشارع	العزيزية	الحي				
۶/۲/۱۱/۱	رقم المخطط	(If / P) + (II / P)	رقم القطعة				
العقار مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	مبنى فندقي	نوع العقار				
۳۹ شرق	ا.۲ شمال ۸۸۳۲۵۵	*99VC.	إحداثيات الموقع				
https://maps.a	pp.goo.gl/RWWc9G	S9R8s9M9Gh8	الموقع Google Map				
	ت العقار	مواصغان					
ىستوتي	طبيعة الأرض	اره ۱٬٤٥٨	مساحة الأرض حسب الصك				
غير منتظم	شكل الأرض	– ما)	مساحة الأرض حسب الطبيعة				
(اره ۱۷) ۱۳ (راه ۱۷)	الملاحظات						



صورة توضح حدود العقار



٣.٤ حدود وأطوال العقار

	أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)						
الترتيب	عرض ال شارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلعً الارض(م)	الجهة		
۳	٥	داخلي	٥٠٥	۳,	شمالي		
1	٦.	رئيسي	طريق المسجد الحرام	۲٥	جنوبي		
٢	ır	داخلي	شارع	٥I	شرقي		
3	٥	داخلي	جار + ممر	٤٩	غربي		

بيانات العقار ونظام البناء		
ارته ۱٫۲۵۸ و۲	مساحة القبو	
۱۲٬۹۱۲٬۶۲ م۲ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	
بحروم + دور أرضي + ميزانين + ٣ أدوار خدمات + ١٢ دور متكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار	
١٠ سنوات	عمر المبنى	
I	عدد المباني	بيانات العقار
مركزي	نوع التكييف	
<u>בער ביר</u>	التشطيب	
نظام إطفاء الحرائق – محلات تجارية	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
تجاري فندقي	الاستخدام	
%¥o	نسبة البناء	نظام البناء
I.,(°)	معامل البناء	لمنطقة العقار
(-	عدد الادوار	
– العقار عبارة عن مبنۍ فندقي مکون من ۲۰۰ غرفة.	ملاحظات)

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار						
م در سة بنین	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء		
✓	✓	✓	✓	✓		
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مرکز صحي	محرسةبنات		
✓	✓	✓	✓	✓		
تجهيزات بلدية	برید	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه		
✓	✓	✓	✓	✓		

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٠٥٥/٥/١م م
- تم تحديد موقع العقاربناء على صك الملكية وتم معاينة العقاربتاريخ ١٠٢٥/٠٦/١٥ م
 - نم 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











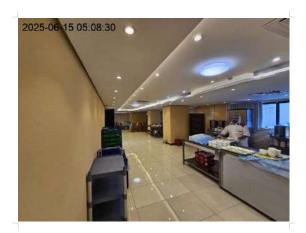




٣.٦ صور العقار















٣.٧ انتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من مشعر منى. • يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق المسجد الحرام.	المزايا المزايا
· لم يلاحظ وجود عيوببمنطقة العقار.	العيوب
توجد عدة مشاريع تنموية بمدينة مكة المكرمة منها ؛ مشروع رؤى الحرم ومشروع مسار مكة والأعمال الإستكمالية لمشروع جبل عمر.	، الفرص
لمخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الخوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر السياسية والأمنية المخاطر الستعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بأسعار الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.	ر د د المخاطر
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 يـؤدي إلـى مخـاطر إشغار العقار.	المخاطر الخاصة بالعقار



الفصل الرابع

التقييم

- ٤١ أساليب التقييم
 - ٤.٢ التقييم
- ٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
 - ٤.٤ القيمةالنهائية للعقار
- ه.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح



٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيس	سية وطريعة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
أسلوب السوق	"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهمامة أصول أو الالتزام 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.
أسلوب الدخل	أيقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة السقيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء عن الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية وترجيحا هاما في الحالات التالية: أ) عندما تكون قدرة الأصل عن 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 ينص عن 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 فورا. ب) لا ينتج الأصل الحخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الغريدة للأصل حون استخدام أسلوبي الدخل والسوق استخداما مجديا.
طريقة القيمة المتبقية	أُطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميــ التكاليف المعروفـة أو المتوقعـة اللازمـة لإنجــاز التطــوير مــن القيمــة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع،وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية



٤.١ أساليب التقييم

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



٤.٢.١ 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 ١٠٠٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها
 "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضًا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول
 المعاملات التي تتضمن أصولا مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة						
القيمة/ م²	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن	
٤٣,٠٠٠ ريال	רף ר, אס.וו	۱۵٫۰۲۹٫۷۳۰ریال	۲۰۲۳	تقییم سابق	عقارا	
۳۷٫۵۰۱ ریال	دله ٤٧٩.٠٠	۱۷,۹۲۲,۹۷۹ریال	۲۰۲۳	صفقة منفذة	عقار ۲	





٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي - لمقارنة الأراضي

لثاني	المقارن ا	ا الأول	المقارن	العقار محل	
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	التقييم	المعايير
لهرار		لەرىر	٣/V/IΛ	_	تاريح الصفقة
(Lo / C	س ۳۷,0·۱	(Jo / O	עע נש, ניי ניי	_	قيمة المتر للعقار
%··•	صفقة منفذة	%	تقييم سابق	_	نوع المقارن
%E.O.	ونخفضة	%E.O.	ونخفضة	_	ظروف السوق
%··	فندفې	%.·	فندفې	فندفې	استخدام الأرص
ארו	V.0E0	19	۳٥		قيمة التسوية للمتربعد ضبط الظروف
رله/۱	פאו,ףץ נע	88,980 رس/ م			قيمة المتربعد النسوية
%··	سهل جدا	%.,	سهل جدا	سهل جدا	سهولة الوصول
%o	خندخدا	%	ومتاز	ختد	الموقع
%	حيوية	%	حيوية	حيوية نسبيا	حيوية هنطقة العقار
%o.	I	%.·	٢	٢	عدد الواجهات
%··•	۳۰ م	%··	۰۳ م	رہ ۳۰	عرض الشارع
%7. _' -	£V9.44	%". .	Γ, Άνο.ΙΙ	1,80/1	المساحة(م))
%1.·-	ر س / ۱٫۲۷ س	%lV	– ۷٫۱۳۹ رس/ ۲٫۵۳۹	_	قيمة التسوية/ نسبة الضبط
(la/0	וע ۳۲,۹۱۸ ע	(го / От	ין ۳۷,۲۹٦	_	قيمة المتربعد النسوية
	%ገ۰	(% ξ.	_	نسبالترجيح
	۲ رس	'ε,ገ۷۰		-	قيمة المتوسط الموزون

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

1,ΣοΛ	إجمالي مساحة الأرض (٢٨)
۳٤,٦٧٠	قيمة المتر المربخ (ريال / م٢)
٥٠,٥٤٨,٨٦٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)



٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

القيمة		الوحدة	مكونات العقار		
1,801	۸۵۶٫۱		مساحة الأرض		
1,781.89		²pō	المسطحات البنائية للبدروم		
16,916.86		²po	المسطحات البنائية للمباني		
الإجمالي	الوحدة	التكلفة/ وحدة	العنصر		
4,11,770	ریال/ م²	۲,٥٠٠	تكلفة البدروم		
۳ ٦,ΙΦ ξ ,۷۷٦	ریال/ هم²	۲,۸۰۰	تكلفة المباني		
ሥ ዓ,۲۷٦,۰۰۱	_	-	إجمالي التكاليف		
1,978,40	%	% 0	الرسوم الغنية		
۲۱،۷۰٫۹۷۰	%	%10	أرباح المطور		
EV,ECO,VVI.CI	EV,ECO,VVI.CI		إجمالي التكاليف		
	١٠سنوات		العمر الحالي		
	، سنوات ع سنة				
			العمر الافتراضي للعقار		
	۳۰ سن۳۰		العمر المتبقي		
	١٠سنوات		العمر الفعال		
	%ro		الإهلاك الفعلي		
	mo,079,mca.ei		قيمة المبنى بأسلوب التكلفة		
	قيمة العقار بأسلوب التكلفة				
	٥٠,٥٤٨,٨٦٠				
۳ ٥,٥٦٩,٣٢ ٨ .ει			قيمة المباني		
Α٦,ΙΙΑ,ΙΛΑΕΙ			الإجمالي		



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقا لمعايير التقييم الدولية "٢٠٠٥" 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 المتوقّعة 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؛

- · ال**توقعات 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.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناء 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 السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٥٥١ غرفة فندقة.
 - معارض تجاریة

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 بتم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة مـن
 حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مـع الأخـذ فـي الاعتبار توقيت العـرض ومـدى توافقـه مـع
 ظروف السوق الحالية.
- ضبط القيم بناءً على الغروقات يتم عمل التسويات الازمة 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 بناء على تحليل العروض السوقية المتاحة، مـع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة، وبناء على هـذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

	العقود التأجيرية							
عقد إيجار محل ٥	عقد إيجار محل ٤	عقد إيجار محل ٣	عقد إيجار محل ٢	عقد إيجار محل ا	عقد إيجار العقار بالكامل	العقود		
مؤسسة خيط الثوب للخياطة الرجالية	مؤسسة تركيز النظر للتجارة	صالون لمسات خلیل	مؤسسة زود الجمال	مغاسل منيره فواز السبيعي	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق	اسم المستأجر		
سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واحدة	شهور سنة و ٤	سنة واحدة	قنسر	مدة العقد		
۱۰۲٥ماد	ربره له الد	ربره لواد	ربره له اح	ויוסף	۱۰٬۲۶ تولد	بداية العقد		
سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واحدة	عدد السنوات المتبقية بالعقد		
۵۷٫۵۰۰ ریال	۷٫۵۷٫۵۰۰ ریال	ایا ۲٫۵۰۰ ایال	۷٫۵۰۰ ریال	۷٫۵۰۰ ریال	اليا۲٫٦٤٥٫۰۰۰	القيمة الإيجارية السنوية (ريال)		



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١.٢ الإيجار السوقي (المعارض)

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

قائمة العقارات المقارنة							
القيمة/ م²	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن		
۲٫۰۸۳ریال	ושונ	۵۰٫۰۰۰ ریال	רירצ	عقد	عقارا		
۲٫۵۰۰ ریال	נשנצ	٦٠,٠٠٠ ريال	רירנ	عقد	عقار ۲		
۲٫۰۲۷ ریال	רוס רפז.רר	۲۰۰٫۰۰۰ ریال	۲۰۲۶	عقد	عقار ۳		





٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١.٣ الضبط النسبي - لمقارنة المعارض

الثالث	المقارن	الثاني	المقارن) الأول	المقارر	العقار محل	المعابير
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	التقييم	الفعاتتا
لەرىر	E/IL/d	له ۱۰۱۶/۱۲/۹		لهربر	E/IF/9	_	تاريح الصفقة
(lo \ ∩	שן ר,∙רע	(po/C	۳,۵۰۰ رس	(թ/ա	ט) ר,∙۸۳	_	قيمة المتر للعقار
%	عقد	%.·	عقد	%	عقد	_	نوع المعارن
%	مىشاشة	%.·	مىشاشة	%	مىشاشة	_	ظروف السوق
	•				,		ميمة التسوية للمتربعد ضبط الظروف
(ro/U	ש) ۲,•۲۷ עש	رە /ر	۰۰۰، رس	(γο/υ	۸۳ ، ۲ رو		قيمة المتربعد النسوية
%	سهل جدا	%	سهل جدا	%	سهل جدا	سهل جدا	سهولة الوصول
%.,	جيدجدا	%.·	جبدجدا	%	جبدجدا	جبدجدا	الموقع
%··	حيوية نسبيا	%.·	حيوية نسبيا	%	حيوية نسبيا	حيوية نسبيا	حيوية منطقة العقار
%··	جبدجدا	%!	ممتاز	%···	جبدجدا	جبدجدا	مستوى التشطيب
%··	۳۰ م	%	ره ۳۰	%	۳۰ م	۳۰ م	عرض الشارع
%··	۰۰ رس/م۲	%	–۵۰ رس/ ۱۵۰	%	۰۰ رس/م۲	_	قيمة التسوية / نسبة الصبط
(Jo / U	שן ר,∙רע	(la/)	שן ר,רס.	(թ/ա	ט) ר,∙۸۳	_	قيمة المتربعد النسوية
Q	%o™.	ģ	%ro	%	ί Ε Ο	_	نسبالترجيح
		رس	<i>(</i>			-	ميمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) التي تعتبـر أفضل حالة للمقارنة لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل 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 يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار المقارنات من وجهة نظرنا والطقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والكميبين التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكميبين العقارات العقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة؛

قائمة العقارات المقارنة					
قيمة الغرفة /الليلة	السنة	اسم الفندق	العقار المقارن		
۱۸۰ریال	רינצ	فندق ســــدرا العزيزية ٢	عقارا		
۱۰) ریال	۲۰۲۶	فندق السعداوى ٢	عقار ۲		
۱۸۰ریال	۲۰۲۶	فندق اوتاد المحبس	عقار ۳		



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



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١٠.٢ الإيجار السوقي (الغرف الفندقية في موسم العمرة)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار المقارنات من وجهة نظرنا والطقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والكميبين التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكميبين العقارات العقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة؛

قائمة العقارات المقارنة					
قيمة الغرفة /الليلة	السنة	اسم الفندق	العقار المقارن		
۹۹ ریال	רירנ	فندق مونتانا العزيزية	عقارا		
١٠١ريال	רינצ	فندق عبد الملك العزيزية	عقار ۲		
۹۲ ریال	۲۰۲۶	فندق سيف بلص من سما	عقار ۳		



تم إجراء البحث والاستقصاء للوصول إلى قيمة تأجير الغرفة/ الليلة في موسم العمرة وتــم التوصــل إلــى أن متوسط قيمة تأجير الغرفة ١٠٠ريال/ الليلة.



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١.٦ الإيجار السوقى (سعر الحج)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار المقارنات من وجهة نظرنا والطقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والكميبين التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكميبين العقارات العقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة؛

قائمة العقارات المقارنة					
سعر الحاج	السنة	اسم الفندق	العقار المقارن		
۲٫٤۰۰ریال	۲۰۲۶	فندق العلاء ٥	عقارا		
۲٫۵۰۰ ریال	רירנ	فندق رزون المسك	عقار ۲		
۲٫۵۰۰ ریال	רינ	فندق بوابة منى	عقار ۳		



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



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 المتوقَّحُ للعقار محل التقييم كالتالي :

- متوسط قيمة المتر التأجيري للمعارض يقدر بـ ١١١٠٠ ريال / م٠٠.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ ۲٫۵۰۰ ريال / حاج.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم العمرة تقدر بـ ١٠٠٠ ريال / ليلة.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم رمضان تقدر بـ ١٩٠٠ريال / ليلة

	۱۹۰ ریال / نینه	۱ رمضال تعدر بـ :	• سعر مختلا العرفه المتدمية في فوسه
عدد الغرف			تصنيف الوحدات
(00			غرفة
(00			اجهالي عدد الوحدات
9/. 77		ADR	افتراضات العوائد
سبة الإشغال غرفة نسبة الإشغال	عدد الأيام	<i>AD</i> K %	مواسم الغنادق
عرمه بشبهاشهان	locinizate	90	وواسمارهادق
٠٠ار.س. %٠٠.١٠	عا)يوم	<i>ዕለ</i> . ንሥ%	موسم العمرة
الريس. %،۰۰۰	ا≬ يوم	rr.19%	نهاية الاسبوع
۹ار.س. %۰۰.۰∀	۰ ایوم	1.11%	موسم رمضان
٠.٠%الل.ا.	٠٤ يوم	1.97%	موسمالحج
r 1/4	ەرىلاتۇما	1%	المجموع
			ملاحظة؛نسية الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج
			تصنيفالغرف
إجهالي الدخل			غرفة

تصنيفالغرف	
غرفة	إجهالي الدخل
موسم الغمرة	۰۰،۰۰ ۱۸٫۵۵ ر.س).
نهاية الاسبوع	۳٤٠٫٨٠٧.۵۰ ريس.
موسمرمضان	۰۰،۰۵۶,∀۱۰,۱ریس.
مجموع عوائد الغرف العادية	۲٫۱۷٦٫۸۰۸ رسی.

إجهالي الدخل	السعر/حاج	عدد الأيام	السعة (داج)	موسم الحج
سرد۳٫۲۲۰٫۰۰۰ ریس.	۰۰٬۰۵۰ ریس.	٤٠	ICJE	موسم الدج

صافي دخل العقار



٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١.٧ بيانات الدخل حسب السوق

	%	"تم استثناء تكاليف الىث	يواغر مسبقا"
مالی الوحدات عالی الوحدات			.س.۲٫۱۷۲٫۸۰۸
_ لى الأطعمة والمشروبات	٥%		۱۰۸٫۸٤۰ ریس.
ى سمالدج			.س.ر۳٫۲۱۰٫۰۰۰
بالى الدخل			۸٤۲,٥٤٤٥ ريس.
بــــــــــــــــــــــــــــــــــــ			– ۱٬۳۱۱٫٤۱۲ رس.
فى الدخل التشغيلي (NOI)			رسی ٤٫٠٨٤,٢٣٦
ات دخل المعارض	الهساحة	ریال /م۲	
اللحم لغديال	۰.۳۸ مر²	رلم√س) رااب	۸۰٫۱۸۰ ر.س.
لواغر	·.··%		٠ رس).
يانة والتشغيل	٥%		ــ9-۰,3 ر.س.
في الدخل للمحل ا			الاا,۱۷ رىس.
۱ محل محل	ە) ما ²	الم/س) الله	.س.ر ۵۲٫۷۵ ریس.
لواغر	%		٠ ريس.
يانة والتشغيل	٥%		–۱۳۸۸ریس.
في الدخل للمحل ٢			″اار۵۰,۱۳ رس.
بالي دخل محل ۳ بالي دخل محل ۳	°101	ال ۱ رس /م)	.س.ر ۵۲٫۷۵۰
لواغر	%		٠ ريس.
يانة والتشغيل	٥%		.س.ງ۲,ጎ۳۸–
في الدخل للمحل ٣			۱۳۰۰،۱۳۰ رس.
الي دخل محل ٤	² رو((ره/س) رااب	.س., ٤٦,٨٤٢
لواغر	%		٠ رس.
يانة والتشغيل	٥%		– ۲۲٫۳٤۲ ریس.
في الدخل للمحل ٤			.00.33 ر.س.
مالي دخل محل ٥	² ره (3	ره/س) رااب	.کا۲٫۰۵ریس.
لواغر	%		٠ رس.
يانة والتشغيل	٥%		ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
في الدخل للمحل ٥			۸٫۱۰۸ ورس.
فى الدخل التشغيلي للمحلات التج			.س.) ۲٦٩،٠٣.٩،

8,808,689.81



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:

<u>ك</u> رق	ป	بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
%	القيمة	بيەت السوق	المتمدر الحجيان المعطية	ועצונאנ
		٥,٤٤٥,٦٤٨ ريال	_	إجمالي دخل الغندق (ريال)
		% ro	_	الصيانة والتشغيل
% ٥٤.٤٢	اریال,۴۳۹٫۲۴۱	٤,٠٨٤,٢٣٦ ريال	עוַט ۲,٦٤٥,۰۰۰	صافي دخل الفندق (ريال)
% ጌ٤٣	۱۲۹۶٫۸۱ریال	۲۹٬۰۳٬۹۰۰ ریال	۲۸۷٫۵۰۰٫۰۰ ریال	صافي الدخل للمحلات التجارية
تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدي للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية مدة عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح.				النتيجة

٤.٢.٢.٣ افتراضات المشروع

	إفتراضات المشروع
اسنوات	مدة المشروع
% ገ	معدل العائد
% A.O	معامل الخصم



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
r.rr	%٦.٤	۰۰۰۱۱۴۰٫۹۸۸	۷۵۷٫۷۹۷ ریس.	فندقي	مكةالمكرمة	فندق إبراهيم الخلبل	صندوق حدوى ربت الحرمين
r-r#	%ô.∀	ارسی ۳۱۱٫۸۲۵ _{۲۰۰۰}	۱۷٫۸۱٤٫٦۲۱ ریس.	فندقي	مكةالمكرمة	فندق ثروات الأندلسية	صندوق حدوى ربت الحرمين
r.rr	%V.E	٠٠,٩٩١,١٩٤ ريس.	۱۹۹۱,۵۷۰٫۱۲ بس.	فندقي	مكةالمكرمة	فندق ثروات التغوى	صندوق حدوى ربت الحرمين

- تم تحدید معدل العائد بـ ٦ % بناء على المتوسطات العامة لعوائد الصنادیق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القیم 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 صافى التدفقات النقدية بمعدل خصم –٨٠٥ % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
 - يوضح الملحق رقم (٥.٤) تغاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام الىموذج التراكمي					
المصدر	معدلات القيمة الوصدر				
تداول السعودية	٥.٣٣%	معدل عائد السندات الحكومية			
الهيئة العامة للإحصاء	ſ.··%	معدل التضخم			
بيانات منصة Knoema	L.#%	مخاطر السوق			
تقدير المقييم حسب حالة السوق والعقار	.18%	مخاطر العقار قيد التقييم			
	A.O.%	معامل الخصم			

• نتىحة التقييم

۷۳٬۹۵۰٬۰٦۵،۳	التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية
--------------	--



2.۴ 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				
قيمة الترجيح	نسبة الترجيح	القيمة	طريقة التقييم	
٠ريال	% ·	۱۵.۸۸۱,۸۱۱ ریال	تكلفة الإهلاك	
۷۳٫۹۰۰٫۰٦٥.۰۳ ریال	%۱	لتدفقات النقدية ٧٣,٩٥٠,٠٦٥.٠٣ ريال		
المجموع ۱۰۰ ۷۳٫۹۰۰٫۰۵۰.۳				

- تم ترجيح أسلوب الحخل (طريقة التحفقات النقدية) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار محر للحخل
 وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والباثغ الراغب
 في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.
 - ولم يتم ترجيح أسلوب التكلفة وذلك نتيجة الأتي:
 - 🗖 عدم الاستخدام الأوثل للعقار محل التقييم حيث انه غير مبنى على أعلى وأفضل استخدام..
 - 🗖 عدم اكتمال المسطحات البنائية المسموح بها بناء على نظام البناء المسموح به على طريق العزيزية.

٤.٤ رأي القيمة

رأي القيمة		
٧٣,٩٥٠,	رأي القيمة (رقما)	
فقط ثلاثة وسبعون مليونآ وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي القيمة (كتابة)	
ريال سعودي	العملة	

ه.٤ 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 لـدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.



الفصل الخامس **الملاحق**

- اله صور من المستندات
- ٥،٢ الشروط والأحكام الخاصة
 - ٥.٣ معايير التقييم
 - ع.ه تحليل التدفقات النقدية





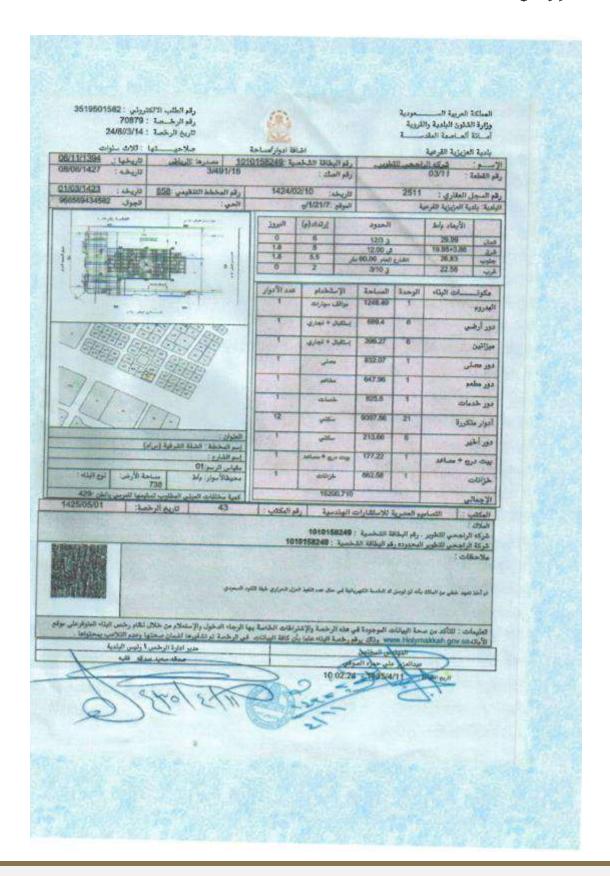




ا.٥ مور من المستندات







0.1



تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

الملكة العربية السعودية وزارة السداخسيسة

ورارد المسابقة أمارة منطقة مكة الكرمة الإدارة العامة للحج والعمرة

لجنة إسكان الحجاج

تصريح لموسم هج ١٤٤٣

1117-11-11 تاريخه رقم التصريح ه ه ، ۱۹ / ز يصرح للمالك: شركة : اسكان للتلمية والاستثمار الوكيل: نبيه عبدالرحمن سليمان الجبر المستنجر : عبدالله نزار محمد ال شبيان السود 1171------تاريخهاه مصدرها ******** رقم السجل المدنى شارع، ع العام : dilgie رقم الصك: ١٤٦٨ ١٠٨٧٠ رقم رخصة البناء: ٧٠٨٧١ حى العزيزية للميثى الكاثن في مقابل بن داوود الصالحية رقم اشتراك الكهرباء من ١ عه ١٢٢٠ ١٨٨٠٠ إلى: ********* بجواره جــوال: اسم المستول: عيدالله نزار محمد السيد ********** رقم واصل: مكونات المبنى : ابدروم+ اأرضى+ اميزانين+ اختمات+ امصلى+ امطعم+ ١١ متكرر + امرك عدد أدوار الميتى ، ارضى + ١٦ عدد الأوقيسات ٥٥٧ الأدوار الغير مصرح بها : عدد الأدوار المسرح بها ١٢ عدد المطابخ المركزية : عدد المطابخ: إجمالي عدد القرف ، 100 الف ومانتين وأريعة وستون حاج فقط لاغير كتابة، عدد الحجاج ، رقميا ، ١٢٦١

المصور الجوي لوقع المبنى

سلم طوارئ ۲ داخلی

يوجد شبكة إطفاء يوجد مضخة الحريق المؤسسة القائمة بالصيانة البصمة السعودية / ٢٨٨١١٣٠٠ • يوجد شبكة إنذار عدد المصاعد ٨ یوجد نظام رش آلی یوجد مولد کهریانی

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنىء

المؤسسة القائمة يوسائل السلامة هي دليل الوقاية [٢٩٢٩ / ٣٢٨٠،







قام بالكشف على المبنى الإستشاري مكتب الأبنية الحديثة للاستشارات الهنسب

رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة





تنوية ، في حال الرغبة بتشفيل المبنى خارج موسم الحج يلزم الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني . م/ عبدالله عقبل با جابر







يعتبر هذا العقد عقَّدا موثِّقا وسنَّدا تنفيذُيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data					ا بيانات العقد
Contract Type	خديد	نوع العقد:	Contract No.	20338186331 / 1-0	قم سجل العقد:
Contract Sealing Location	مكة المكرمة	مكان إبرام العمَّد:	Contract Sealing Date	2023-11-08	اريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2025-12-31	تَارِيخُ نَهَايَةً مَدَّةً الْإِيجَارِ:	Tenancy Start Date	2024-01-01	اريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is condition	at	į	ú		بعلق بشرط
Lessor Data					٢ ييانات المؤجّر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريث العقارية شركة شخص واحد	اسم الشَّركة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	وع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No.	1010929452	قم السُّجِل التُّجارِي:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	3	بهة الإصدار:
Lessor Represe	entative Data	لخلوق	فاضل ه	S.	7 بيانات مُمثِّل المؤ لاسم:
	entative Data	خلوق	هٔ اضل ه Nationality	جر البحرين	لدسم:
	2535002006	خ لوق رقم الهويَّة:	Nationality		لاسم: لجنسيَّة:
Name			Nationality ID Type	البحرين	لاسم: لجنسيَّة: وع الهويَّة:
Name ID No.	2535002006	رقم الهويَّة: البريد الإلكتروني:	Nationality ID Type	البحرين موية مقيم	لاسم: لجنسيَّة: وع الهويَّة: مَم الجوَّال:
Name ID No. Email	2535002006	رقم الهويَّة: البريد الإلكتروني:	Nationality ID Type Mobile No.	البحرين موية مقيم	لاسم: لجنسيَّة: وع الهويَّة: مَم الجوَّال:
Name ID No. Email National Address	2535002006	رقم الهويَّة: البريد الإلكتروني:	Nationality ID Type Mobile No.	البحرين موية مقيم	لدسم: وع الهويَّة: قم الجوَّال: لعنوان الوطني: ع يانات المستأجر
Name ID No. Email National Address Tenant Data Company	2535002006 taql@sicocapital.com شرخة مورو العالميه	رقم الهويَّة: البريد الإلكتروني: الرياض السم	Nationality ID Type Mobile No. الرياض	البحرين هوية مقيم +966583070808	لدسم: وع الهويَّة: قم الجوَّال: نعنوان الوطني؛ ع يانات المستأجر وع المنظمة:
Name ID No. Email National Address Tenant Data Company name/Founder	2535002006 taql@sicocapital.com شركة مورو العالميه شركة مورو العالميه للشقق والفنادق	رقم الهويَّة: البريد الإلكتروني: الرياض ال رياض السم الشَّركة/المؤسَّسة:	Nationality ID Type Mobile No. الرياض	البحرين هوية مقيم +966583070808 التجارية	لاسم: لجنسيَّة: وع الهويَّة: قم الجوَّال: عنوان الوطني: ع بيانات المستأجر وع المنظمة: قم الشَّجل التَّجاري:
Name ID No. Email National Address Tenant Data Company name/Founder Unified Number	2535002006 taql@sicocapital.com شرخة مورو المالميه للشقق والفنادق 7008546876 2016-05-24	رقم الهويَّة: البريد الإلكتروني: الرياض السم الشرخة/المؤسَّسة: الرقم الموحد	الرياض. Organization Type CR No.	البحرين موية مقيم +966583070808 التجارية 4031201477	لدسم: لجنسيَّة: وع الهويَّة: عنوان الوطني: عنوان الوطني: وع المنظمة: قم الشَّجِل التَّجِارِي:
Name ID No. Email National Address Tenant Data Company name/Founder Unified Number CR Date	2535002006 taql@sicocapital.com شرخة مورو المالميه للشقق والفنادق 7008546876 2016-05-24	رقم الهويَّة: البريد الإلكتروني: الرياض اسم الشَّركة/المؤسَّسة: الرَّقَم الموحد تاريخ السجل التجاري:	الرياض. Organization Type CR No.	البحرين موية مقيم +966583070808 التجارية 4031201477	لاسم: وع الهويَّة: قم الجوَّال: لعنوان الوطني: عَ بِيانَاتَ المستأَجِر وع المنظمة: قم الشَّجِل التَّجَارِي: بهة الإصدار:



ID No.	2250303845	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية مقيم	نوع الهويَّة:
Email	AL- HASHIDI.CO@HOTMAIL .COM	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966555548064	رقم الجوَّال:
National Address		مخة المخرمة	مكة المكرمة,		العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	لاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
		2024-04-15		أخرى	4031201477
Brokerage Entit	y and Broker Data			لعقارية والوسيط	٦ يبانات المتشأة ا
Brokerage Entity Na	me	مة للخدمات العقارية	شرخة النصول المستدي	مقارية:	اسم منشأة الوساطة الا
Brokerage Entity Add	dress			لعقارية:	عنوان منشأة الوساطة ا
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4030312596	رقم السُّجِلِ النَّجِارِي:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name		هد الشهري	سع <mark>د</mark> علي س	:6	الممثل النظامي للمنشأ
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجِنسيَّة:
ID No.	1020009450	رقم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهويَّة:
Email	contracts@sproperty.s	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966563222555	رقم الجوَّال:
Title Deeds Data	ii)			ملك	٧ ييانات صحوك الأ
Issuer:	كتابة عدل الدولي	جهة الإصدار:	Title Deed No:	520120013033	رقم المستند:
Place of Issue:	مخة المخرمة	مكان الإصدار:	Issue Date:	2019-10-17	تاريخ الإصدار:
Property Data					٨ ييانات العقار
National Address		2928, 7406, 24247	طريق المسجد الحرام.		العنوان الوطني:
Property Usage	سكني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	ж	نوع بناء العقار:
Number of Units	378	عدد الوحدات:	Number of Floors	18	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	3	عدد المواقف:	Number of Elevators	Ę	عدد المصاعد:
Rental Units Da	ta			لإيجارية	٩ ييانات الوحدات ا
Unit Type		a	н		نوع الوحدة:
Unit No.	وحدات سكنية 1	رقم الوحدة:	Floor No.	0	رقم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	1.0	مساحة الوحدة:
Unit direction					إثجاه واجهة الوحدة
Number of parking lots	2	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	a l	وجود الميزانين
Sign location	34	موقع اللوحة	Sign area	0.0	مساحة اللوحة



and a some a series

المسلوب العرب اللولى: Amount: - اللجرة السلوبة العالى المسلوبة العرب اللجرة السلوبة العالى المسلوبة العرب اللولى: Water Annual Amount: - اللجرة السلوبة العرب اللولى: General Services المسلوبة الإيجاز اللولى: General Services المسلوبة الإيجاز اللولى: Amount:	Retainer Fee (Included in to amount):	tal contract		20	ه (يدخل ضمن القيمة	مبلغ العربون المُتَفَقَ عَلَيَا الإجمالية لعقد الإيجار):
المسلوب المرافق الميان المرافق الميان المرافق	Gas Annual Amount:	E .	الأجرة الشَّنوية للغاز:			الأجرة السُّنوية للكهرباء:
المسلسل الرقم الضربي نوع الهوية الإيجارية الشيعة للإيجارية الإيجارية المسلسل الرقم الضربي نوع الهوية الإيجارية الأيجارية ومبلغ الورون كالمسلسل الرقم الضربي نوع الهوية الإيجارية الأيجارية ومبلغ الورون ومبلغ ضربية الفيمة المضافة -إن وجدت وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السوية إرائطاز والكهرباء والمياه والمياهة والمياهة، والأجرة السوية إرائطاز والكهرباء والمياهة وا					\$ *	الأجرة السُّنوية للمياه:
المسلدة البيجار الأولى: First rental ميلغ ضربية القيمة المضافة عند دفعات البيجارية وميلغ البيجارية القيمة (المسلدة على القيمة المصافة على القيمة (المسلدة على القيمة المصافة على القيمة (المسلدة على القيمة المصافة على القيمة المصافة على القيمة المصافة البيجارية (القيمة المصافة ا		÷	والتي تشمل علي:		0.0	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
المسلسل الرقم الضربي نوع الهوية و المضافة على القيمة (المجاربة القيمة المحافة على القيمة (العالم) (Payment: (Includes 2645000.00 الإيجازية العربي نوع الهوية أو السجل الرقم الضربيي نوع الهوية التجاري رقم الهوية أو السجل الرقم الضربيي نوع الهوية التحاري (التجاري التجاري التحاري التجاري المسلسل الرقم الضربي المحافظة التحاري والمحافظة التحام المحافظة الإيجازية ومبلغ العربون ومبلغ ضربية القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه الصحي إذا خددت كمبالغ تابلة) .	Control of the Contro	2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	ستوي	دورة سداد الديجار
التجاري التجاري التجاري التجاري التجاري ID/CR Number ID Type Vat number Annual Rent: 2645000.00 Fotal Contract value 5290000.00 Total Contract value 529000.00 Total Contract value 529000.00 Total Contract value 529000.00	VAT on rental value:	0.00	المضاقة على القيمة	payment: (Includes	2645000.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
ي قيمة العقد: 529000.00 Sepuida (الغاز والكهرباء والمياه المخافة - إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة. والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه وفي العمي إذا خُددت كميالغ ثابتة) .			التجاري		10東ボアンボルとなりのから	الرَّقَم المسلسَل No.
ل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه رف الصحي إذا خددت كمبالغ ثابتة) . الدفوع: طبقة المسيط المقادة المسيط المقادة المسيط المقادة المسيط المقادة الم				Annual Rent:	2645000.00	لقيمة الشَّنوية للإيجار:
رف الصحي إذا خُددت كميالغ ثابتة) . الدفو عن طبيق المسبط المقارع/المقدر أم	Total Contract value		52900	00.00		اجمالي قيمة العقد:
الدفع عد طينة المسيط المقادي/المقدد أم	ل(الغاز والكهرباء والمياه	والأجرة الستوية	ث- وقيمة الخدمات العامة،	يبة القيمة المضافة -إن وجد		
الدفع المعتمدة والمعتمدة الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة المعتمدة الدفع العالم المتاحة ال	Approved payment methods			The second of th		طرق الدفع المعتمدة
Rent Payments Schedule چدول سداد الدفعات	Rent Payments Sched	ule			فعات	۱۳ جدول سداد الد

تاریخ الاستحقاق (a) Due Date(AH)	الوخ الإصدار (a) issued Date(AH)	تاویخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (م) (Sued Date(AD)	إجمائي القيمة Total value	غالبما قمية عيرانا Services	خربية القيمة المخافة VAT	قسة إكبية Rent value	الرَّقم المسلسل 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

مُيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

Parties Obligations	16 التزامات الطرفين

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

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

10 مواد العقد 10

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

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

المادة الثانية: محل العقد

الفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(9) وفقا للشروط والأحذام والإنترامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية. وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صائحة للنشاط التجاري المثفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد







الملايس 7028697105



لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

Contract Data					ا بيانات العقد
Contract Type	3435	نوع الحقد:	Contract No.	20244578511 / 1-0	قم سجل العقد:
Contract Sealing Location	مكة المكرمة	مكان إبرام الحقد:	Contract Sealing Date	2025-06-02	اريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2025-12-31	تاريخ نهاية مدَّة الإيجار	Tenancy Start Date	2025-01-01	اريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is condition	nal	4	4		ىعلق يشرط
	الطُّرفان.	؛ عقو جديدٍ يَلْمُقْ عَلَيْه	خُرفَانَ بِالتَّجِدِيدِ، فَتَتَمُّ كَتَايَةً	باء مدَّة الحقد. وإذا رغب ال	تتوي مدَّة الإيجار مع التو
Lessor Data					٢ يبانات المؤدِّر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريث العقارية	اسم الشِّركة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	وغ المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No.	1010929452	فم الشَّجَلُ النَّجَارِي:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	121	بهة الإصدار:
Lessor Represe	entative Data			ېز	٣ بيانات مُمثِّل المؤ
Name		دمدعلي غبره	ماجد توفیق م		لاسم:
			Nationality	المملكة الحربية السعودية	لچنسيَّة:
ID No.	1057717603	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطنية	وع الهويَّة:
Email	mghabrah@sicocapital. com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966563333062	قم الجوَّال:
National Address		المخرمة	چدة, مكة		لعنوان الوطني:
		تاريخ الدنتهاء Expiry Date	تاريخ التصدار Issue Date	نوع المستند Type	قم سند التمثيل Numbe
		2026-05-15	2025-05-26	وخالة شرعية إلكثرونية	46640665
Tenant Data					£ بيانات المستأجر
Company name/Founder	مغاسل مئیره قواز بن سعد السیبعی لفسیل	اسم الشُّركة/المؤسّسة:	Organization Type	التجارية	وع المنظمة:

CR No. الرقم الموحد

1

رقم السُّجل التُّجاري:



CR Date	2022-04-18	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	8	جهة الإصدار:
Tenant Represer	ntative Data			عتاجر	0 بيانات مُمثِّل المد
Name		سعد السبيعي	منیره فواز بن د	9000	النسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيَّة:
ID No.	1009551480	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهويَّة:
Email	87	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966532774653	رقم الجوَّال:
National Address		مخة المخرمة	مخ <mark>ة</mark> المخرمة,		العنوان الوطني:
Brokerage Entity	y and Broker Data			مقارية والوسيط	د ييانات المنشأة ال
Brokerage Entity Nan	ne		مؤسسة مراس العالم <u>.</u> العقا	قارية:	اسم منشأة الوساطة الع
Brokerage Entity Add	iress			دمّارية:	عنوان منشأة الوساطة ال
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4031082335	رقم السُّجل التُّجاري:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name		بمان الرشودي	احمد محمد سلي	/5	الممثل النظامي للمنشأة
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيَّة:
ID No.	1010504114	رقم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهويَّة:
Email	awa.88@hotmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966561671648	رقم الجوَّال:
Title Deeds Data				ملك	٧ بيالات صحوك الثُّ
Issuer:	2	جهة الإصدار:	Title Deed No:	520121001371	رقم المستند:
Place of Issue:	% •	مكان الإصدار:	Issue Date:	2013-09-12	تاريخ الإصدار:
Property Data					٨ ييانات المقار
National Address		2928, 7406, 24247	طريق المسجد الحرام.		العنوان الوطني:
Property Usage	سکني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	эн	نوع بناء العقار:
Number of Units	169	عدد الوحداث:	Number of Floors	13	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	1	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	عدد المصاعد:
Rental Units Dat				ببجارية	٩ بيانات الوددات ال
Unit Type		ل لجاري	أخرى. مد		نوع الوحدة:
Unit No.	1	رقم الوحدة:	Floor No.	الدرضي	رقم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	38.0	مساحة الوجدة:
Unit direction			-		إلجاه واجهة الوحدة
Number of parking lots	i.e	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	تعم	وجود الميزانين
Sign location	4	فوقع اللوحة	Sign area	0.0	مساحة اللوحة



Rent Payments Schedule

0.1 صور من المستندات

General Services Included:	ā	والتي تشمل على:	General Services Amount:	no no	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	تصف ستوی	دورة سداد الايجار
VAT on rental value:	÷ 0.00	ميلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	A 28750.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الخريبي Vat number	الرَّقم المشلسَل No.
			Annual Rent:	A 57500.00	القيمة السُّنوية للإيجار:
Total Contract value		A 571	500.00		اجمالي قيمة العقد:
إيدون احتساب الضرينة)	بة الخدمات العامة(THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	ة، ضريبة القيمة المضافة للق ب الصحى إذا حددت كمبالغ لا	The second second second second	The state of the s
Approved payment method	ods		الدفع عن طريق الوسر الدفع إلكترونيا من خلار		طرق الدمع المعتمدة

١٢ جدول سداد الدفعات

تاریخ الاستحقاق (م) Due Date(AH)	الريخ الإصدار (ه) (a) (AH)AH)	تاریخ الاستحفاق (م) Due Date(AD)	لأزوخ الإصدار (م) (asued Dete(AD)	إجمالي القيمة Total value	فيمة الميالغ Az _i üli Services	خريبة الفيعة المخافة VAT	Angl jiyefi Rentvalue	الأقم المساسل No.
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	A 28750.00	A0.00	A 0.00	A 28756.00	1
1447-01-16	1447-01-06	2025-07-11	2025-07-01	A 28750.00	A 0.00	A 0.00	A28750.00	2

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 ينفسخ عقد الإيجاز عند

تَحَقَقَ حَالِةً أَوَ أَكْثَرُ مِنَ الحَالَاتَ التَالِيةُ:

1- ثيوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.

2- إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

3- قيام الدولة يتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

4- عند الأسياب القاهرة.

الحلوان الرسمي والمراسلات

جميع العناوين والمراسلات والإشعارات والإخطارات والمخاتبات والبيانات والتبليغات التي يوجهها أحد الطرفين للآخر أو للجهات الحكومية أو القضائية تكون باللغة العربية، وتعتبر في حكم المستمة إذا تم إرسالها عن طريق الشبكة الإلكترونية تخدمات الايجار أو عنى العنوان الوطني بالإضافة إلى الوسائل الأخرى المحددة من الطرفين في هذا البند :

1- البريد المسجل أو الممتاز .

2- الفاكس

3- البريد الالكثروني.

4- الرسائل النصية عبر تطبيقات الهاتف الجوال.

5- التستيم باليد مقابل إيصال استلام على العنوان الموضح قرين اسمه في ديباجة العقد.

ة-أي وسيلة نظامية معتبرة









يعتبر هذا العقد عقَّدا موثَّقا وسلَّدا تنفيذًيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data					ا پیانات العقد
Contract Type	تحتم	نوع العقد:	Contract No.	20734911453 / 1-0	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	مخة المخرمة	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2025-05-28	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2025-12-31	تاريخ نهاية مدَّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2024-09-01	تاريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is conditional			d .		معلق بشرط

Lessor Data					٢ بيانات المؤدِّر
Company name/Founder	شركة مشاعر زي <mark>ت</mark> العقارية	اسم الشَّركة/المؤسِّسة:	Organization Type	التجارية	توع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموجد	CR No.	1010929452	رقم الشجل التُّجاري:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	=:	جهة الإصدار:

Lessor Represe	entative Data			مؤجر	٢ بيانات مُمثِّل ال
Name		دمدعلي غبره	ماجد توفيق م		الدسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيَّة:
ID No.	1057717603	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهويَّة:
Email	mghabrah@sicocapital. com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966563333062	رقم الجوَّال:
National Address		المكرمة	جدة, مكة		العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	ies llamiie Type	رقم سند التمثيل Number
		2026-05-15	2025-05-26	وذالة شرعية الخترونية	466406653

Tenant Data					٤ بيانات المستأجر	
Company name/Founder	مؤسسة زو <mark>د</mark> الجمال	ا <mark>سم</mark> الشَّركة/المؤسِّسة:	Organization Type	اللجارية	نوع المنظمة:	
Unified Number	7032289261	الرقم الموجد	CR No.	4031275189	رقم الشجل التُجاري:	
CR Date	2022-12-18	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:	



	entative Data			ستاجر	0 بيانات مُمثِّل المد
Name		محمدطاهر كفيه	ابراهیم جمیل بن		دسم:
			Nationality	المملخة العربية السعودية	جنسيَّة:
ID No.	1108542364	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطنية	ع الهويَّة:
Email	Zoodelgmaal@gmail.com	البريد الإلكتروني: ١	Mobile No.	+966541308228	نم الجوَّال:
National Address		مكة المخرمة	محّة المحّرمة,		عنوان الوطني:
Brokerage Entil	ty and Broker Data			عقارية والوسيط	7 يبانات المنشأة ال
Brokerage Entity Na	me ji		مؤسسة مراس العالم العة	غارية:	سم منشأة الوساطة الع
Brokerage Entity Ad	dress			عقارية:	نوان منشأة الوساطة ال
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4031082335	فم السَّجِل التَّجارِي:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name		يمان الرشودي	احمد محمد سل		ممثل النظامي للمنشأة
			Nationality	المملكة العربية السعودية	لجنسيَّة:
ID No.	1010504114	رقم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	رع الهويَّة:
Email	awa.88@hotmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966561671648	قم الجوَّال:
Title Deeds Dat	e.			-tt-	v بيانات صكوك الثّ
WAND CONTRACTOR STATE	.			1000	an anguar cong v
Issuer:	3	جهة الإصدار:	Title Deed No:	520121001371	غم المستند:
Issuer: Place of Issue:	÷	جهة الإصدار: مخان الإصدار:		520121001371 2013-09-12	قم المستند: تاريخ الإصدار:
		0.0000000000000000000000000000000000000		NEGRO DE LEGICIO	اريخ الإصدار:
Place of Issue:	÷	مخان البصدار:		NEGRO DE LEGICIO	اريخ الإصدار: ٨ ينانات المقار
Property Data National Address	- 2	مخان البصدار:	Issue Date: طريق المسجد الحرام.	NEGRO DE LEGICIO	أريخ الإصدار: ٨ <mark>بيانات المقار</mark> عنوان الوطني:
Property Data National Address Property Usage	- 2	مخان الإصدار: 928, 7406, 24247 نوع استخدام العقار:	Issue Date: طريق المسجد الحرام.	2013-09-12	100-0-100
Place of Issue:	- 2 سخني - تجاري	مخان الإصدار: 928, 7406, 24247 نوع استخدام العقار:	Issue Date: مريق المسجد الحرام. Property Type	2013-09-12 ги	اريخ الإصدار: A بيانات المقار عنوان الوطني: وي بناء العقار:
Property Data National Address Property Usage Number of Units Number of Parking	۔ 2 سخني - تجاري 169 1	مخان الإصدار: 928, 7406, 24247 نوع استخدام العقار: عدد الوجدات:	المسجد الحرام. طريق المسجد الحرام. Property Type Number of Floors	2013-09-12 гн 13 6	اريخ الإصدار: A بيانات المقار عنوان الوطني: وع بناء العفار: دد الطوايق:
Place of Issue: Property Data National Address Property Usage Number of Units Number of Parking Lots	۔ 2 سخني - تجاري 169 1	مخان الإصدار: 928, 7406, 24247 نوع استخدام العقار: عدد الوحدات: عدد المواقف:	المسجد الحرام. طريق المسجد الحرام. Property Type Number of Floors	2013-09-12 гн 13 6	أريخ الإصدار: A بيانات المقار عنوان الوطني: دد الطوايق: دد المصاعد: P بيانات الوحدات ال
Place of Issue: Property Data National Address Property Usage Number of Units Number of Parking Lots Rental Units Da Unit Type	۔ 2 سخني - تجاري 169 1	مخان الإصدار: 928, 7406, 24247 نوع استخدام العقار: عدد الوحدات: عدد المواقف:	العدود الحرام. المسجد الحرام. الحرام. Property Type Number of Floors Number of Elevators	2013-09-12 гн 13 6	اريخ الإصدار: A بيانات المقار عنوان الوطني: بع بناء العفار: دد الطوايق: دد المضاعد:
Place of Issue: Property Data National Address Property Usage Number of Units Number of Parking Lots Rental Units Da	۔ سخني - تجاري 169 1	مخان الإصدار: 1928, 7406, 24247 نوع استخدام العقار: عدد الوجدات: عدد المواقف:	المسجد الحرام. Property Type Number of Floors Number of Elevators	2013-09-12 อม 13 6	اريخ الإصدار: الم يبانات المقار الم بناء العقار: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد:
Place of Issue: Property Data National Address Property Usage Number of Units Number of Parking Lots Rental Units Da Unit Type Unit No. Unit length	۔ سخني - تجاري 169 1	مخان الإصدار: 928, 7406, 24247 بنوع استخدام العقار: عدد الوددات: عدد المواقف: نا	المسجد الحرام. Property Type Number of Floors Number of Elevators	2013-09-12 عبد 13 6 الرضي	اريخ الإصدار: A بيانات المقار وع بناء العفار: دد الطوايق: دد المصاعد: P بيانات الوحدات ال
Place of Issue: Property Data National Address Property Usage Number of Units Number of Parking Lots Rental Units Da Unit Type Unit No.	ء سخني - نجاري 169 1	مخان الإصدار: 928, 7406, 24247 بنوع استخدام العقار: عدد الوددات: عدد المواقف: نا	المسجد الحرام. Property Type Number of Floors Number of Elevators	2013-09-12 عبد 13 6 الرضي	اريخ الإصدار: الم يبانات المقار الم يناء المفار: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد: المضاعد:



A 0.00	الأجرة السُّنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	A 0.00	الأجرة السُّنوية للكهرباء:
		Water Annual Amount:	÷ 0.00	الأجرة السُّنوية للمياه:
ŧ	وال <mark>ت</mark> ي تشمل على:	General Services Amount:		الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	نصف سنوی	دورة سداد النيجار
À 0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	A 57500.00	دفعة الإيجار الأولى: اتشمل العربون)
	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	ثوع الهوية ID Type	الرقم الخريبي Vat number	الرَّمْم المشلشل No.
		Annual Rent:	A 57500.00	القيمة السَّنوية للإيجار:
	à 760	667.00		اجمالي قيمة العقد
بة الخدمات العامة	بلة)	ف الصحي إذا حددت فمبالغ ثا	A Part of the Part	The second secon
	- 2 A 0.00	والتي تشمل على: - عدد دفعات الإيجار: 2 مبلغ ضريبة القيمة مبلغ ضريبة القيمة 0.00 k الإيجارية: والسجل التجارية: ID/CR Number ID/CR Number بمة الإيجارية (إن وجدت)، قيمة الخدمات العامة	A 0.00 : التجرة السنوية للغاز: Amount: Water Annual Amount: - : والتي تشمل على: General Services Amount: 2 : البيجات Rent payment cycle A 0.00 : ميلغ ضربية القيمة First rental payment: (Includes deposit) البيجارية وقم الهوية أو السجل التجارية التركية المسلم ID/CR Number Annual Rent: A 76667.00	A 0.00 الجرة السنوية للغاز المستوية الغاز: A 0.00 Amount: A 0.00

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

IF جدول سداد الدفعات Fent Payments Schedule

تاریخ الاستحاق (ه) Due Date(AH)	تاریخ الإصدار (ه) (saued Date(AH)	تاریخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	ثاريخ الإصدار لما (Issued Date(AD)	إجمالي القيمة Total value	إلى المياف الليطا Services	خرية القيمة المخافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرَّفم المشلشل No
1446-03-08	1446-02-28	2024-09-11	2024-09-01	≜ 57500.00	¥0.00	A 0.00	A57500.00	1
1447-03-19	1447-03-09	2025-09-11	2025-09-01	A 19167.00	A 0.00	A 0.00	#19166.67	2

قيمة إيجازية متغيرة سنوياً: لا

18 التزامات الطرفين 18

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 مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

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

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوجدة الإيجارية المحددة باليند رقم(١٥) وفقا للشروط والأحكام والإلازامات المنصوص عنيها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذخورة، وأنها صائحة للشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

١-٣ مدَّة هذا العقد (446) يومًا تبدأ من تاريخ 1446-22-28 هـ الموافق 20-20-01 م، وتنتهي بتاريخ 1447-07-11 هـ الموافق 2025-12-11 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.









لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

Contract Type	فتأتخ	نوع العقد:	Contract No.	20504989902 / 1-0	قم سجل العقد:
Contract Sealing Location	مخة المخرمة	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2025-05-28	ناريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2025-12-31	تاريخ نهاية مدَّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2025-01-01	ناريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is conditional			d		معلق بشرط

Lessor Data					٢ بيانات المؤجّر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت العقارية	اسم الشَّركة/المؤسَّسة:	Organization Type	الثجارية	توع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الفوحد	CR No.	1010929452	رفم السُّجل التَّجَارِي:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	*	جهة الإعدار:

Lessor Repr	resentative Data			page	٣ ييانات مُمثِّل ال
Name		ممدعلي غبره	ماجد توفيق م		النسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيَّة:
ID No.	1057717603	رقم الهويَّة:	ID Type	موية وطنية	نوع الهويَّة:
Email	mghabrah@sicocapital. com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966563333062	رقم الجوَّال:
National Addres	s .	المكرمة	جد <mark>ة</mark> , مكة		العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
		2026-05-15	2025-05-26	وكالة شرعية إلكترونية	466406653

Tenant Data					ة يهانات المستأجر
Company name/Founder	مؤسسة صالون لمسات خليل للحلاقة الرجالية	اسم الشُّركة/المؤسَّسة:	Organization Type	اللجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7038478942	الرقم الموحد	CR No.	4031297184	رقم الشجل اللَّجاري:



CR Date	2024-02-27	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	127	جهة الإصدار:
Tenant Represe	ntative Data			ستأجر	0 يبالات مُمثّل المد
Name		مد النحمري	لوف علي مد		النسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودي <mark>ة</mark>	الجنسيَّة:
ID No.	1087876494	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهويَّة:
Email	2	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966500887395	رقم الجوَّال:
National Address		مخة المخرمة	مكة المكرم <mark>ة</mark> ,		العنوان الوطني:
Brokerage Entit	y and Broker Data			مقارية والوسيط	٦ بيانات المنشأة ال
Brokerage Entity Nar	me		مؤسسة مراس العالمي العقا	غارية:	اسم منشأة الوساطة العا
Brokerage Entity Add	dress			عقارية:	عنوان منشأة الوساطة الد
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4031082335	رقم السُّجِلِ النَّجَارِي:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name		ہمان الرشودی	احمد محم <mark>د</mark> سلي	1	الممثل النظامي للمتشأة
			Nationality	المملكة العربية السعودي <mark>ة</mark>	الجنسيَّة:
ID No.	1010504114	رقم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهويَّة:
Email	awa,88@hotmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966561671648	رقم الجوَّال:
Title Deeds Date	e e			ملك	٧ يبانات حكوك الله
Issuer:	*	جهة الإصدار:	Title Deed No:	520121001371	رقم المستند:
Place of Issue:	76	مكان الإصدار:	Issue Date:	2013-09-12	تاريخ الإصدار:
Property Data					٨ ييالات العقار
National Address		2928, 7406, 24247	طريق المسجد الحرام,		العنوان الوطني:
Property Usage	سځني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	-SH	توع بناء العقار:
Number of Units	169	عدد الوحداث:	Number of Floors	13	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	1	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	عدد المصاعد:
Rental Units Dat	a			بيجارية	٩ بيانات الوحداث ال
Unit Type		J	20		نوع الوحدة:
Unit No.	3	رقم الوحدة:	Floor No.	الأرضي	رقم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	25.0	مساحة الوحدة:
Unit direction			÷:		إتجاه واجهة الوحدة
Number of parking lots	5.	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	نعم	وجود الميزانين
Sign location	*	موقع اللوحة	Sign area	0.0	مساحة اللوحة
					The second second



General Services included:	ě	والتي تشمل على:	General Services Amount:	* \$	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية تعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	تصف ستوی	دورة سداد النيجار
VAT on rental value:	à 0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	ą 28750.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو ا <mark>لس</mark> جل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الخريبي Vat number	الرَّمْم المشلشل No.
			Annual Rent:	A 57500.00	القيمة السُّنوية للإيجار:
Total Contract value		A 571	500.00		اجمالي قيمة العقد:

يشمل إجمائي فيمة العقد ما يلي: القيمة الايجارية، ضريبة القيمة المضافة للقيمة الإيجارية (إن وجدت)، فيمة الخدمات العامة(بدون احتساب الضريبة) والأجرة السنوية ل:(الغاز والكورياء والمياه والصرف الصحى إذا حددت كمبالغ ثابتة)

Approved payment methods الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع المعلمدة الدفع الكرونيا من خلال قنوات الدفع المناحة

Rent Payments Schedule

•	لدفعا	, سداد ا	جحول	ш

تاریخ الاستحقاق (م) Due Dete(AH)	تازيخ الإحداز (ه) (second Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	لاريخ الإصدار (م) (Issued Date(AD)	إجمائي القيمة Total value	فيمة الميقم الثابتة Services	خربية الفيمة المخافة VAT	dayb playdd Rent value	الرَّقم المشاشل No
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	A 28750.00	A0.00	A 0.00	A 28750.00	1
1447-01-16	1447-01-06	2025-07-11	2025-07-01	A 28750.00	A0.00	A 0.00	A 28750.00	2

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

حالات فسخ العقا

بالإضافة إلى أي حالة أخرى منصوص عليها في هذا العقد وتمنح الحق لأي من الطرفين فسخ العقد ينفسخ عقد الإيجار عند

تَحَقَّقُ حَالَةً أَوَ أَكْثَرَ مِنَ الْحَالَاتِ التَّالِيَةُ:

1- ثبوث أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.

2- إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعدّر استخدام الوحدات الإيجارية.

3- قيام الدولة يتملك العقار أو جزء منه, بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

4- عند الأسباب القاهرة.

العنوان الرسمي والمراسلات

جميع العناوين والمراسنات والإشعارات والإخطارات والمكاتبات والبيانات والتبليغات التي يوجهها أحد الطرفين للآخر أو للجهات الحكومية أو القضائية تكون باللغة العربية، وتعتبر في حكم المسلمة إذا تم إرسالها عن طريق الشيكة الإنكترونية لخدمات الايجار أو على العنوان الوطني بالإضافة إلى الوسائل الأخرى المحددة من الطرفين في هذا البند:

1- البريد المسجل أو الممثار .

2- الفاكس

3- البريد التلكثروني.

4- الرسائل النصية عبر تطبيقات الهائف الجوال.

5- التسليم باليد مقابل إيصال استلام على العنوان الموضح قرين اسمه في ديباجة العقد.

ة-أي وسيلة نظامية معثيرة

تسخ العقد









يعتبر هذا العقد عقَّدا موثَّقا وسنَّدا تنفيدَّيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data					1 بيانات المقد
Contract Type	3635	نوع العقد:	Contract No.	20797561339 / 1-0	رقم سجل المقد:
Contract Sealing Location	مكة المكرمة	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2025-06-02	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2025-12-31	تاريخ نهاية مدَّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2025-01-01	تاريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is conditional			d .		معلق بشرط

Lessor Data					٢ بيانات المؤجّر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت المقارية	اسم الشَّرِكة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No.	1010929452	رقم السَّجِل التَّجارِي:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	حمة الاصدار:

Lessor Repres	entative Data			مؤجر	٣ يبانات مُمثِّل ال
Name		ممدعلي غبره	ماجد توفیق م		النسم:
			Nationality	المملكة الحربية السعودية	الجنسيَّة:
ID No.	1057717603	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطلية	نوع الهويَّة:
Email	mghabrah@sicocapital. com	البريد الإلكثروني:	Mobile No.	+966563333062	رقم الجؤال:
National Address		المكرمة	چدة, مكة		العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ النصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
		2026-05-15	2025-05-26	وذالة شرعية الذارونية	466406653

Tenant Data					٤ بيانات المستأجر
Company name/Founder	مؤسسة ترخيز النظر للتجارة	اسم الشِّركة/المؤسِّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظماد
Unified Number	7003845273	الرقم الموحد	CR No.	4031085409	رقم الشجل التُّجاري:
CR Date	2014-05-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	828	جهة الإصدار:



Tenant Represe	ntative Data			ستأجر	0 بيانات مُمثِّل المد
Name		د بن سعران	بندر صالح راش		لاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	نجنسيَّه:
ID No.	1010523916	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطنية	وع الهويَّة:
Email	rawaf.b@gmail.com	اليريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966552228808	قم الجوَّال:
National Address		الرياض	الرياض.		بعنوان الوطني:
Brokerage Entit	y and Broker Data			عقارية والوسيط	٦ ييانات المنشأة ال
Brokerage Entity Na	me	The second second second second	مؤسسة مراس العالم العق	غارية:	سم متشأة الوساطة الع
Brokerage Entity Ad	dress			عقارية:	بنوان منشأة الوساطة الا
Landline No.		رقم الهائف:	CR No.	4031082335	قم السُّجل التُّجاري:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name		يمان الرشودي	ادمد محمد سل	5	لممثل النظامي للمنشأة
			Nationality	المملكة العربية السعودية	لجنسيَّة:
ID No.	1010504114	رقم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	وع الهويَّة:
Email	awa.88@hotmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966561671648	قم الجوَّال:
Title Deeds Data	i			ملك	٧ بيانات صحوك التُّ
Issuer:	÷i	جهة الإصدار:	Title Deed No:	520121001371	قم المستند:
Place of Issue:	*	مكان الإصدار:	Issue Date:	2013-09-12	ناريخ الإصدار:
Property Data					٨ ييانات العقار
National Address		2928, 7406, 24247	طريق المسجد الحرام.		لعنوان الوطني:
Property Usage	سکني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	ж	وع بناء العقار:
Number of Units	169	عدد الوحدات:	Number of Floors	13	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	1:	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	:selnall sse
Rental Units Da	h			إيجارية	9 بيانات الوحدات ال
Unit Type		ıl.	مد		وع الوحدة:
Unit No.	4	رقم الوحدة:	Floor No.	الأرضي	قم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	22.2	بساحة الوحدة:
Unit direction			0		نجاه واجهة الوحدة
Number of parking lots	*	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	تعم	رجود الميزالين
Sign location	2	موقع اللوحة	Sign area	0.0	نساحة اللوحة



etainer Fee (Included in mount):	total contra	ict				(يدخل ضمن القيمة	، المُتفق عليه قد الإيجارا:	
as Annual Amount:	A 0.00	;jl	اللَّجِرة السُّنوية للغ	Electricity Ann Amount:	nual	÷ 0.00	ેથ્	لأجرة الشَّنو لكهرباء:
				Water Annual Amount:		à 0.06	ية للمياه:	لأجرة السُّنو
eneral Services included:	*	d	والتي تشمل على:	General Servi Amount:	ces	88	امة: (بدخل الإيجارية	لُجِرة السنو نخدمات الع عمن القيمة عقد الإيجار
lumber of Rent ayments:	2	ā	عدد دفعات الإيجا	Rent payment	cycle	تصف ستوی	لايجار	ورة سداد ا
AT on rental value:	÷ 0,00		مبلغ ضريبة القيما المضافة على القي الإيجارية:	First rental payment: (Incl deposit)	udes	A 28750.00		:مُعة الإيجا نشمل العرب
		جل	رقم الهوية أو الس التجاري ID/CR Number		نوع الهو D Type	الرقم الخريبي Vat number		رَّمْمِ المسَّل N.
				Annual Rent:		A 57500.00	ية للإيجار:	فيمة السُّنو
otal Contract value			A 575	500.00			Halic:	جمالي قيما
بدون امتساب الضرينة	دمات العامة(بدث). فيمة الذ	The Control of the Co			ما يلي: القيمة الاي الخهرياء والمياه وال	A CONTRACT OF STREET	Salar Sa
aproved payment meth	ods		بط العقاري/المؤجر ل قنوات الدفع الما				لمعتمدة	قرق الدفع
Rent Payments Sch	edule					مات	, سداد الدة	۱۲ چدوا
- 22		Address of the later of	81000000	إجعالن	فيمة المبلغ	خريبة القيعة	فيمة	الزفم
لإصدار تاريخ الاستحقاق ما (م) Due Date(AH) Insued C		تاريخ الاستحقاق (م) Due Dete(AD)	لازوخ الإصدار (م) (Insued Dete(AD)	الغيمة Total value	AUGII Services	Addad VAT	place# Rent value	No.
	a) Inte(AH)	(μ)	(a)	القيمة		The State of the		A

Parties Obligations التزامات الطرفين ٤٤

يتم تُحديد الطرف الذي يتحمل النائزامات التالية بالنختيار بين (المستأجر / المؤجر).

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

0) مواد العقد Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

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

المادة الثانية: محل العقد

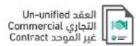
اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا انعقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(9) وفقا للشروط والأحكام والإبتزامات المنصوص عنيها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة لنشاط التجاري المثفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثائلة: مدة الإيجار وتجديد العقد









لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

Contract Type	לכולכ	نوع العقد:	Contract No.	20893273716 / 1-0	رقم سجل العقد
Contract Sealing Location	مخة المخرمة	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2025-05-28	ناريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2025-12-31	تاريخ نهاية مدَّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2025-01-01	ناريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is conditional			d		معلق بشرط

Lessor Data					٢ ييانات المؤجَّر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت العقارية	اسم الشَّركة/المؤسِّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No.	1010929452	رقم السَّجل النَّجاري:
CR Date	2017-12-21	تابية السجاء التجارع	Issued by		حمة النصدان

Lessor Repr	esentative Data			مؤجر	٣ ييانات مُمثِّل ال
Name		ممدعلي غيره	ماجد توفيق م		الاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيَّة:
ID No.	1057717603	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطلية	نوع الهويّة:
Email	mghabrah@sicocapital. com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966563333062	رقم الجوَّال:
National Addres	9	المكرمة	جدة, مكة		العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
		2026-05-15	2025-05-26	وكالة شرعية إلكثرونية	466406653

Tenant Data					ة بيانات المستأجر
Company name/Founder	مؤسسة خيط الثوب للخياطة الرجالية	اسم الشَّرِخَة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7014860196	الرقم الموجد	CR No.	4030057094	رقم السَّجل التَّجاري:
CR Date	1987-04-18	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	050	جهة الإصدار:



	intative Data				٥ يياتات مُمثِّل المس
Name		ن محم <mark>د</mark> الشعلان	محمد بن متعب بر		لاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	لجنسيَّة:
ID No.	1059017705	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطنية	وع الهويَّة:
Email	mshaalansa@yahoo.con	البريد الإلكتروني: n	Mobile No.	+966505669145	قم الجوَّال:
National Address		المكرمة	چدة, مكة		عنوان الوطني:
Brokerage Entit	y and Broker Data			بقارية والوسيط	ر بيانات المتشأة الد
Brokerage Entity Nar	me	ية للتطوير والاستثمار اري	مؤسسة مراس العالم العق	ارية:	سم منشأة الوساطة العق
Brokerage Entity Add	dress			غاربة:	بنوان منشأة الوساطة الع
Landline No.		رقم الهائف:	CR No.	4031082335	قم السُّجل النُّجاري:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name		يمان الرشودي	ادمد محمد سل		نممثل النظامي للمنشأة:
			Nationality	المملخة العربية السعودية	نچنسيَّة:
ID No.	1010504114	رقم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	وع الهويَّة:
Email	awa.88@hotmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966561671648	قم الجوَّال:
Title Deeds Data				खा	٧ ييانات حدوك النَّم
issuer:	Ŷ	جهة الإصدار:	Title Deed No:	520121001371	قم المستند:
Place of Issue:	*	مكان الإصدار:	Issue Date:	2013-09-12	اريخ الإصدار:
Property Data					٨ ييانات العقار
National Address		2928, 7406, 24247	طريق المسجد الحرام.		عنوان الوطني:
Property Usage	سځني - تجاري	توع استخدام العقار:	Property Type	SH	وع بناء العقار:
Number of Units	169	عدد الوحدات:	Number of Floors	13	دد الحلوابق:
Number of Parking Lots	3.	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	دد المطاعد:
Rental Units Dat	ta			بخارثة	9 بيانات الوحدات الإ
Unit Type		ال	20		وع الوحدة:
Unit No.	5	رقم الوحدة:	Floor No.	الأرضي	قم الطابق:
Unit length	1	طول واجهة الوحدة	Unit Area	24.0	ساحة الوحدة:
Unit direction		وب	الجثر		جاه واجهة الوحدة
Number of parking lots	*	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	نعم	جود الميزانين
22000200000000	2	موقع اللوحة	Sign area	0.0	ساحة الثوحة
Sign location		SOURCE HIGH			



Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	نصف سنوی	دورة سداد النيجار
VAT on rental value:	À 0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	à 28750.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الخربيي Vat number	الرَّمْم المسَلسَل No.
			Annual Rent:	À 57500.00	القيمة السُّنوية للإيجار:
Total Contract value		Ą 57	500.00		اجمالي قيمة العقد:
يدون احتساب الضريبة)	ة الخدمات العامة	بمة الإيجارية (إن وجدت)، قيم بتة)	بة، ضريبة القيمة المضافة للق ف الصحي إذا حددث كمبالغ ثا		
Approved payment meth	ods		الدفع عن طريق الوسيا		طرق الدفع المعتمدة

۱۲ جدول سداد الدفعات. Rent Payments Schedule

تاریخ الاستحقاق (a) Dua Data(AH)	تاریخ کیسدار (ه) (assed Date(AH)	تاريخ السندخاق (م) Due Dete(AD)	تاريخ الإصدار (م) (Insted Date(AD)	إجمالي القيمة Total value	فيمة المبالغ الثابتة Services	خريبة القيمة المخافة YAT	Angl jiyiji Reni velue	الأرادم العشاشل 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	à 28750.00	A0.00	A 0.00	#28750.00	2

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً؛ لا

حالات فسخ العقد

بالإضافة إلى أي حالة أخرى متصوص عليها في هذا العقد وتمنح الحق لأي من الطرفين فسخ العقد ينفسخ عقد الإيجار عند

تَحقَقُ حَالَةً لُو أَكْثَرُ مِنَ الْحَالَاتُ التَّالِيةَ:

١- ثيوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.

2- إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

3- قيام الدولة يتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

4- عند الأسياب القاهرة.

العلوان 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 المسلمة إذا تم إرسالها عن طريق الشيكة الإلكترونية تخدمات الايجار أو على العنوان الوطني بالإضافة إلى الوسائل الأخرى المحددة من الطرفين في هذا البند :

1- البريد المسجل أو الممتاز .

2- الفاكس

3- البريد الالكثروني.

4- الرسائل النصية عبر تطبيقات انهاتف الجوال.

5- التسليم باليد فقابل إيصال استلام على العنوان الموضح قرين اسمه في ديباجة العقد.

هُ-أَي وسيلة تظامية معتبرة

अवस्थे हेन्स



٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هـذا التقريب للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهـة الموجـه لهـا 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.
- يمنئ 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 والملغات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تــم التحقـق مــن جميــ المعلومـات والتوقعـات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معــايير التحقــق، ولكــن لا يمكــن ضــمان قطعيــة صــحتها، جميــ الرســومات والخــرائط (إن وجــدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقـار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميح الملفات في قاعدة بياناته.
- لـم يرصـد المقيم أو تـم إعلامـه بـأي عوامـل غيـر ظاهرة –والتـي يمكـن أن تـؤثر علـى قيمـة العقـار – فـي وقـت تقيـيم العقـار، وتشـمل هـذه العوامـل علـى سبيل المثـال لا الحصـر حالـة التربـة والأعمـال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تــم الاســتناد فــي رأي القيمــة إلـــي الافتــراض بــأن العقــار قيــد التقيــيم خــال مــن الملوثــات والمــواد السامة أو المخاطر البيئية بــأي نــوع كــان، لا يتحمــل المقيم أي مســثولية تتطلـب خبـرات فــي مجــالات أخـرى للخـروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تـم إعـداد التقرير بأفضل المعلومات المتـوفرة للمقــيم وقــت إعــداد التقيــيم ولا يوجــد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية او ذات تأثير نمـت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عـدمها وتـم افتـراض صـحته، وعـدم وجـود أي عوائـق أو قيـ ود علـى الملكيـة –إلا إذا ذكـر خـلاف ذلك–، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميـع اشتراطات البلديـة والحـدود القانونيـة –إلا إذا ذكـر خلاف ذلك–، ولا يتحمل المقيم مسـثولية صـحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص
 للعقار مـن قبـل العميـل فسـيتم التحقـق مـن
 الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظـاهرة واسـتخدامه كبـديل لأعمـال الفحـص
 الإنشائل أو الهندس أو البيئل.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تــم الـنص بخــلاف ذلــك فــي التقريــر أو فــي التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج مـن استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير مـا تـم النص عليه عند التعاقد.
- جميح المعلومات والحقائق المخكورة 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 وقـت إعـداد التقييم لـم يـتم ذكرهـا ودراسـة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتاثج المشار إليها في هــذا التقريـر خاضـعة للشــروط والأحكــام، وتعتبــر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل خـــتم الشـــركة وتوقيــــــ3 المقيمـــين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجـد تضارب فـي المصالح سـواء حـالي أو محتمـل مـعُ الأطراف والعقارات المشاركة.



٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميـع الأعمـال وفقـا لنظـام المقيمـين المعتمدين، واللائحـة التنفيذيـة ذات الصـلة بالتقييم المعتمدين، واللائحـة التنفيذيـة ذات الصـلة بالتقييم العقـاري الصـادرة عـن الهيئـة السـعودية للمقيمـين المعتمـدين (تقييم)، والنسـخة الأخيـرة مـن معـايير التقييم الدوليـة ١٠٠٥، والمقيمـين الـذين يلتزمـون التقييمات للمتابعـة مـن قبـل مخده الجهات.

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يــتــم فــي هـــذا التقريــر فـــي بعــض الحــالات عمــل "افتراضــات" أو "افتراضــات خاصــة" لغــرض التقيــيم، جميــــ3 هـــذه الافتراضـات خاضــعة لمعــايير التقيــيم الدوليـــة ٢٠٢٥ كالتــالي وتنقســـم هـــذه الأنـــواع مـــن الافتراضات عمومًا إلى فئتين،

- هي الحقائق التي تتسق أو يٰ المكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المغروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيّم.
- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ المقتراضات خاصة ، وغالبا ما تستخدم الافتراضات خاصة ، وغالبا ما تستخدم الافتراضات الحاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها ،خاصة ، لأنها ثوضح لمستخدم التقييم أن التقييم على الطروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- یجب أن تكون جمیخ الافتراضات الخاصة الهامة
 معقولة فی ظل هذه الظروف، وأن تكون
 مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود
 الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم
 تقييم ممتثل للمعابير.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات مرفقة في ملاحق التقرير التي
 تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها
 وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم
 وتشمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريـق التقيـيم، والتـي تشـمل الوضـع الحـالي للسـوق والأسـعار السـائدة للبيـع أو الإيجـار لكـل مكونات العقار، بالإضافة إلى معـدلات الخصـم والرسملة، معدلات الإشـغال، الصـيانة والتشـغيل، وعوائد التطـوير المتوقعـة. يجـب الإشـارة إلـى أن جميـع التقييمـات والتقـحيرات الـواردة قــد تـم إعدادها بناء على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هـو خلـو أرض العقار مـن أي ملوثات بيئية –إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك–، فـي حـال نمى إلـى علـم المقيم وجـود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٣.٦.٥ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولـــم يحتم إكمـــال أوراق إنهائهـــا، ويشـــمل ذلـــك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميــــ3 أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

۰٬۳.۷ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هـ ذا سـريا للجهــة الموجــه لهــا التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يســمح بـأي شــكل كــان بنشــر هــذا التقريربشـكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طــرف ثالــث دون موافقــة المقـيم المســبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.



٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميــ الخـرائط والرسـومات التوضيحية الموجـودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقـط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقـدم أي ضـمان بـذلك ولا ينبغى استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

٣.٩،ه طبيعة عمل المُقيِّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقا لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ – نطاق العمل – من معابير التقييم الدولية لعام ١٠١٥، وتحديدا الفقرة (١-١٠٠) 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 ١٠١ – أسس القيمة، الفقرات (١- خاصة (نظر المعيار ١٠٠ – أسس القيمة، الفقرات (١- ما صديح من المواضع سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقا لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ – البيانات والمحكلات – من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والمحكلات – 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 أثار ملموسة قد تنتج عنها، وبناء على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار – إن وجدت – في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية."

٥.٣.١١ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بغريق عمل من الأخصائيين الـداخليين يتمتعون بالمهارات الغنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لاتنفيذ عمليات الغنيات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم 'فريق التقييم'، وذلك امتثالًا لما ورد في المعيار رقم - ١٠٠ إطار التقييم من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٠٥.

٥.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

ثقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقا للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام ٢٠٠٥ (International Valuation Standards 2025)
 أوقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضامان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها الدولية، لضامان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.



ع.ه | تحليل التدفقات النقدية

تحتيل الخدمقات النفدية	الأجماني	grm)	grmţ	۹LW ۳	grim Ę	етт о	ניידים	ØTTIN A.	g⊤m ¥	GTTM d	GLIN I-
الشعدي											
garêt, jirayî ser ûstr	1,580,	1,500,		***	4,44	***		***		***	
اسمالي دعني موسيار المان	28,153,878,85	***	$\lambda \Lambda_{\rm p}(g, n) (g, n)$	5,700,000,00	9,707,977,777	$(a,b) \in (a^{\mu},b^{\mu})$	9,94, 98,95	17.06 849.1	1708 (49.1	1.588,9993.5	1.588,9993.55
إصهالي الادادات	59.03 25.96	1,500.	$\Delta A_{\rm p} \in \mathcal{C}_{\rm p} \cap \{S_{\rm p}\}^{\prime}$	5,700,000,00	5,707,977,77	$(a,b) \in (a^{\mu},b^{\mu})$	9,94, 92,95	1708 (49.1)	1702 (45.1	1.588,9993.5	1.588,9993.5
يستكا فيشاه والسافيان بدائة	(5,13,03,10	444	QEX (0.30)	$O(s_{\rm sol}(k), s_{\rm s})$	GOT DE MY	(890,000)	(890) 000 9	generate of	generate en	(,1=6,10)\$ P5	1,1=F,148 P*
صامي الحجال السيعتاني للقادق	(FIGNY Folia)	1,500.	6,655,14-3	1.184.115%	0.186 (0.86)	1,890,750 %	\$300,500 m	produce on	production	(* 7* h	1 = 7 × 9
المعارض											
خفرنة فقد إنهار مهي	.14 % -	44,6 + 4	4,414	1,00	4,4.4	444	4,414	500	4,414	4,41	44.
كمالين دخل مطل	7.1	500	1.00	(3.00)	G 969	11,011	(4)(4)	*** C	11.1.6	90,00	97,00
%3 - Justil glutin Filmi	1.0	444	8, 9	477916	67,8315	4,4,4,6	8,875,97	6.0066	8,5,66	5.50 3	\$,M 5
خلمة فقد إنهار مهن "	34.5	34,0 +++		***	400	400		44.5		400	
حمالین دخل محل ¹	5000	444	antico i	100 MA10	Sec. 2009 co.	90,700	all, tree	5.1976	5.192	16.5	16.5
يستا احتيانية والسعال - 3%	70,890	444	-1,050 d	4.5% (2)	7,5%,2%	Garage	Gette	F .FF, F	FI.FF, F	F. Yes	F. New
منجاة فهد إنهار مهرات	.14 % -	a 4 , 6 · · ·	444	400	444	444	444	444	444	444	4,44
حمالین دخل مصر ≏	500,000	4,44	antico is	101 MAY 101	Secretary on	$ab_{\alpha}Ta_{\alpha}$	all, tru	5.199	5.19%	16.5	16.5
تستكا خينانة والسيعيل - %	70,890	***	-1/05×6	1,550,00	7,955,24	Contra	Conte	F .FF, F	F .FF, F	F. Yes	F. Yes
صبية فقد إنهار مهان ؟	44.5	a • ,6 · · ·			***			4,44			
حمالين خطر، محل 🤅	335,87	54.5	10,88%	\$4.000	\$4. Asja	5.507	5.50%	96,000,6	96,133,4	50.502	50,753
نست احتيانه والسعيل - 3%	75,87	54.5	Oter.	7,875,6	7,875,6	Contra	Contra	7,39637	7,39637	$C_{i}M(+i)^{i}$	$C_{\delta}M(s)^{2}$
صحاد فقد إنجار مهارات	44.5	asjo		501	400	40	101	500		40	10.0
كمالين دخل مكن ١٠	50.6	***	36 N	98,000	58,000	ner & Lo	models.	$(A_{ij})^{ij}=\lambda_{ij}$	$(ak_{\alpha}f)=\chi_{\alpha}$	1.496	1.696
استكا دىنانئوالسىغىل دى	10.70	***	Lorda.	7,568.5	7,5000	1,9801.	1,9801.	620.7	670.6	F -43	F -A ;
طامان الدهان البسائسان المهلات البهارية	1. 5 (10.00-0)	Men.	1997 - 3	19,868	19,878.	190,9475	190,0375	19,76835	19,70835	500,800	500,500
مخالن الأعربات القبيان والمنتكب	494 305,03	19-19	8 mm / 8 .	8.50, 9.3	1.9853	10000	800008	50.570	50.570	333 -556	500 - 666
ties sprainffthiger.											40.00.00
صمن المصادر المصاف	FE, consisting	ranna .	(Entyles &	1,000,000	8,000,000	\$10000E89	3,000,005,00	$u_0 = u_0 g g$	5, 1,77,98	9,005,000,000	\$1.146.146.69
وفدل الحمص			- 90"	. 40	.94	- 96"	- 10	-10	-61	· 61'	. 54
فيمن الباهمة المالات العالمة المالات	17,961,000	1.641.56	1. 675	1,882,999	5,075,550	4,150,153	8.93.00	$\sigma_{ij}(M_{ij}) \in \mathcal{E}$	1977,20	1.799,905	35,000,378

KPI's	الاجمالي
لعيمة الحالية	V#,90.,10.#
اجمالي فمرة العهار	V*,90



الفصل السادس

نظرة على القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة

اً،1 نظرة على القطاع العقاري ١.٢ القطاع الفندقي





١.١ نظرة على القطاع العقارى

الوضع الحالى للقطاع العقارية

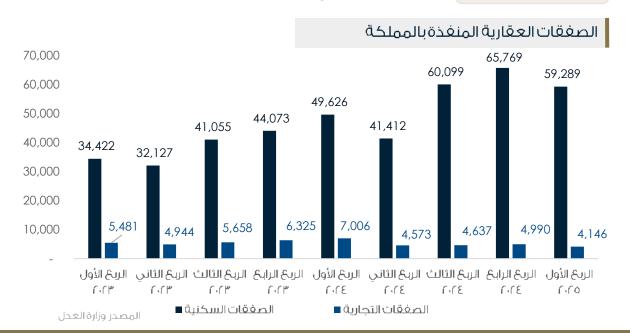
- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نموا ملحوظاً، إذ يعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلى الإجمالي.
 - تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجابا على سوق العقارات.



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- 🥌 سکنی 🎇
- تجاري
- صناعي 📉

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
 - أسعار الغائدة وتأثيرها على التمويل العقارى
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيس 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





١.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقارى

تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٥ مقارنة بالربى نفسه من عام ٢٠٢٥، فقد شهد القطاع السكني ارتفاعا بنسبة ٢٠٣١، ويشكل هذا القطاع وزنا نسبته ٢٠٠١ شمن مؤشر الأسعار، محفوعا بزيادة قدرها ٢٠٠٥ في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥٠٧ من وزن القطاع وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥٠٠٪ في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥٠٠٪، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥٠٠٪، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥٠٠٪.



بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣٠،١%، وذلك مدفوعا بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠،١%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧،٨ %. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضا في أسعار العقارات بنسبة ٢٠٠% و٤٠.١% على التوالي وبالنظر إلى بقية المناطق، بنسبة ٢٠٠% على التوالي وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتا الارتفاع ٤٠.١% و١١،١% على التوالي، أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٠٠٧ على التوالي.

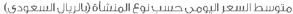


1.5



المؤشرات الهامة للقطاع الغندقى بالمملكة

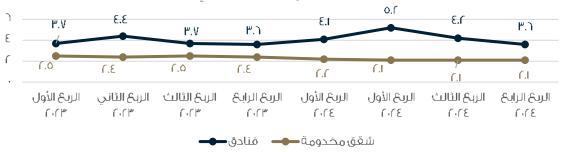
- في الرباع الراباع من عام ٢٠٤ / ابلغ متوسط سعر الغرفة الغندقية اليومية ٤٤٠ ريالا سعوديا، بانخفاض بنسبة ٢٠١ / هي الرباع من عام ٢٠٣ / ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الغنادق المرخصة.
- أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ٥١١% ليصل إلى ٢٠٢ ريالا مقارنة بـ ١٧ اريالا في نفس الفترة من عام ٢٠٢٣.





- بلغ متوسط مدة الإقامة في الفنادق خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ حوالي ٣٠٦ ليلة، وهو نفس المعدل في الربع الرابع من عام ٢٠٨٣.
 - بينما بلغ متوسط الإقامة في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى ١.١ ليلة، مسجلا انخفاضا بنسبة١.١١%
 مقارنة بـ٤.٢ ليلة في الربخ الرابع من عام ٢٠٢٣.

متوسط مدة الإقامة (بعدد الليالي)



- في الربك الرابك من عام ٢٠٤، ، وصلت نسبة إشغال الغنادق إلى ٥٦%، منخفضة بمقدار ٤.٣ نقاط مئوية مقارنة بـ ٢٠٠٠ في الربك الرابك من عام ٢٠٠، ويرجك ذلك إلى زيادة عدد الغنادق المرخصة.
- · أما نسبة الإشْغَالُ فَيَ الشَّقَقُ الفَندَقُيَّةُ والْمرافقُ الْضَيَافية الأخرى فارتَفَعَتَ قليلا لتصل إلى ٥٥،٩%، بزيادة ٥٠، نقطة عن ٥٠٥،٤% في نفس الربع من عام ٢٣، كوبحلول نهاية الربع الرابع من عام ٢٤،٠،
 - بلغ إجمالي المنشآت الضيافية المرخصة ٤,٤٢٥ منشأة، منها ٢,١٦٣ فندقا و٢,٢٦٨ شقة فندقية ومرافق أخرى.

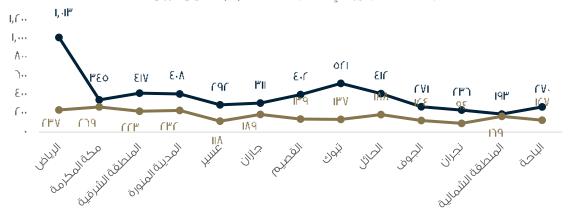
نسبة إشغال الغرف حسب نوع المنشأة (%)





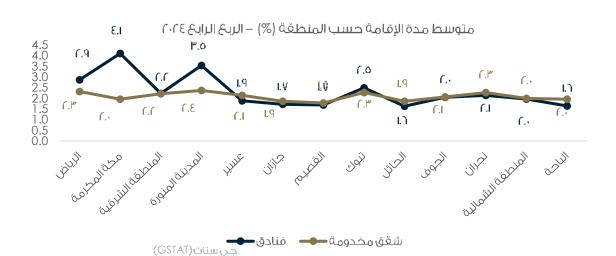
المؤشرات الهامة للقطاع الغندقى بالمملكة





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

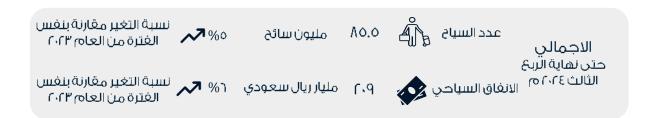




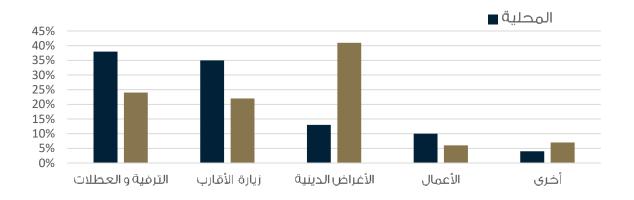


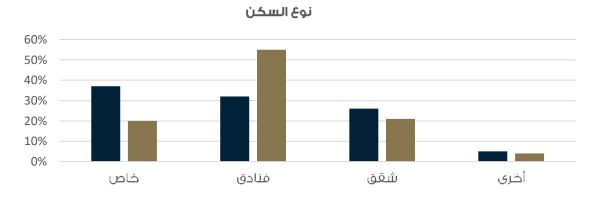
نمو القطاع الغندقي بالمملكة

شهد القطاع السياحي في المملكة نموا ملحوظاً، حيث بلغ إجمالي عدد السياح حتى نهاية الربع الثالث من عام ٢٠٢٤ نحو ١٥٠٨ مليون سائح، محققا نسبة نمو بلغت ٥% مقارنة بالفترة نفسها من عام ٢٠٢٣ كما سجل الإنفاق السياحي ارتفاعًا لافتًا، ليصل إلى ٢٠٩ 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





المصدر وزارة السباحة

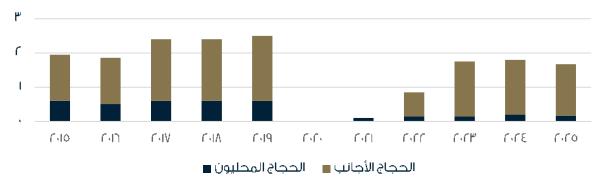


القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة

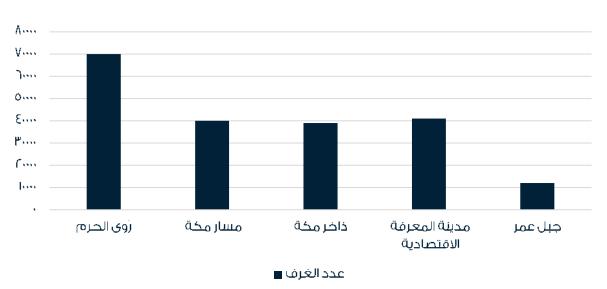
مؤشرات الحج والعمرة في المملكة العربية السعودية



عدد الحجاج (مليون)



أهم المشاريك التي تضخ غرف فندقية بمدينة مكة



المصدر: الهيئة العامة للاحصاء





الرئيس التنفيذي

م، المهند عبداللطيف الحسامي

aalhussami@esnadrealestate.com هاتغه: ۴۹۲۱ ۱۲۲۰۱۱ تحویلة: ۱۱۱۲ فاکس ۱۱۱۲۰۱۱ تحویلة: ۱۱۱ فاکس ۱۱۲۰۱۱ ۲۲۱ م ۹۲۱ میراد: ۴۹۲۱ ۵۰ ۲۲۱

نحنُ لك سَنــدُ We support you

شركة إسباد للتقييم الغقاري سجل تجاري ٤٠٣٠ ٩٧٧٧٢ هانف: ۴٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١ ماكس ۴٣٠ + ٩٦٦ ١٢٦١٣ صيدوق التربد ١٥٧٥ حدة



تقرير تقييم مبنى إداري

بمدينة الرياض - حي الربيع

۳۰ پونیو ۲۰۱۵م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سَنــدُ We support you

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت



محتويات التقرير

العنوان رقم الصفحة الفصل الأول: الملخص التنفيذي ٣ حقائق والمتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ١٠٠٠) ع مريق التقييم ٢ مريق التقييم ٢ بيانات الشرخة ٧ الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير ٧ ا.* الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقييم ٩ ا.* الفصل الثاني: منهجية العقار على مستوى المدينة ١٠ ١٠٠ بيانات العقار ومعلومات الملكية ١١ ١٠٠ حدود وأطوال العقار ١١ ١٠٠ ع.٣ ١٠٠ ١٠٠ ع.٣ ١٠٠ ١٠٠ ع.١ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠ ١٠٠
حقائق وامتراضات التقییم والامتثال لمعاییر التقییم الدولیة ۲۰۱۰ والمتطلبات التنظیمیة فریق التقییم فریق التقییم بیانات الشرکة بیانات الشرکة الفصل الثاني: منهجیة عمل إعداد التقریر الفصل الثانث: بیانات الأصل محل التقییم الله نبذة عن منطقة العقار علی مستوی المدینة الله وصف العقار علی مستوی الأحیاء الله علی مستوی الأحیاء الله بیانات العقار ومعلومات الملکیة الله علی ومصدر المعلومات الله علی المینان الأصل محل التقییم الله المستوی الأحیاء الله الستنتاج وطریقة الترجیخ المستوی التقییم المستوی التقییم المستوی التقییم المستوی التقییم المستوی الاستنتاج وطریقة الترجیخ
والمتطلبات التنظيمية فريق التقييم بيانات الشركة بيانات الشركة الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير الفصل الثانث: بيانات الأصل محل التقييم الثان بنذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة البان العقار ومعلومات الملكية البان العقار ومعلومات الملكية البانات العقار ومعلومات الملكية البانات العقار ومعلومات الملكية البانات العقار ومعلومات الملكية البانات العقار البان عقار البان التقييم البانع: التقييم البانة: وطريقة الترجيخ
بیانات الشرکة ۲ الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير ٧ الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير ٧ المصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم ١٠ المصل الثالث: بيانات الأصل محل مستوى المديلة ١١ ١٦ ١١ ١٨ ١١ ١١ ١١ ١١ ١١ ١١
الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير ا
" الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم 9 ا." ابخة عن منطقة العقار على مستوى المدينة ١." ١." نبخة عن منطقة العقار على مستوى الأحياء ١١ ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية ١٦ ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات العقار ١١ ٣٠٠ طبيعة ومصدر المعلومات ١١ ٢٠٠ صور العقار ١٦ ١٠٠ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم ١١ ١٠٤ الفصل الرابع: التقييم ١٠٤ الساتيب التقييم ٢٠٠ ١٠٤ ٣٠٤ الستنتاج وطريقة الترجيخ ٣٠٤ ١٠٤
1.7 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة ا 7.7 وصف العقار على مستوى الأحياء ا 7.7 بيانات العقار ومعلومات الملكية ا 7.7 حدود وأطوال العقار ا 8.7 طبيعة ومصدر المعلومات ا 7.7 صور العقار ا 7.7 نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم ا 8 الفصل الرابع: التقييم ا 1.3 أساليب التقييم ا 7.3 الاستنتاج وطريقة الترجيخ ا 8.3 الاستنتاج وطريقة الترجيخ ا
۱۳ وصف العقار على مستوى الأحياء ا١ ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية ١١ ١٣.٥ حدود وأطوال العقار ١١ ١٥.٣ طبيعة ومصدر المعلومات ١١ ٢٠٠ صور العقار ١١ ١٠٠ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم ١١ ١٠٠ الفصل الرابع: التقييم ١٨ ١٠٠ ١٠٠ </td
۱۳ بیانات العقار ومعلومات الملکیة ۱۳ ۳.۵ حدود وأطوال العقار ۱۳ ۵.۳ طبیعة ومصدر المعلومات ۱۱ ۲.۵ صور العقار ۱۱ ۷.۳ نتائج تحلیل بیانات الأصل محل التقییم ۱۱ ۱۸ الفصل الرابع: التقییم ۱۸ ۱.3 أسالیب التقییم ۱۸ ۲.3 الاستنتاج وطریقة الترجیح ۲۹
3.7 حدود وأطوال العقار 6.8 طبيعة ومصدر المعلومات 6.7 طبيعة ومصدر المعلومات 7.7 صور العقار 8.7 نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم 9 الفصل الرابع: التقييم 1.3 أساليب التقييم 1.3 الاستنتاج وطريقة الترجيح 9 الستنتاج وطريقة الترجيح
۱۳ طبیعة ومصدر المعلومات ۱۳ ۲.۳ صور العقار ۱۱ ۷.۳ نتائج تحلیل بیانات الأصل محل التقییم ۱۷ ۱۵ الفصل الرابع: التقییم ۱۸ ۱.3 أسالیب التقییم ۱۸ ۲.3 التقییم ۲۰ ۳.3 الاستنتاج وطریقة الترجیح ۲۹
١٦ صور العقار ١٦ ٧.٣ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم ١٦ ١٥ الفصل الرابع: التقييم ١٨ ١.٤ أساليب التقييم ١٨ ٢٠ ١٠٤ ١٠٤ ٣٠.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح ٢٩
۱٦ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم الف صل الرابع: التقييم الاستنتاج وطريقة الترجيح الاستنتاج وطريقة الترجيح الاستنتاج وطريقة الترجيح العلم الاستنتاج وطريقة الترجيح العلم الاستنتاج وطريقة الترجيح العلم الاستنتاج وطريقة الترجيح العلم ا
3 الفصل الرابع: التقييم ١٨ ١.3 أساليب التقييم ٢٠ ١٠ ٢٠ التقييم ٣.3 الاستنتاج وطريقة الترجيح
1.3 أساليب التقييم ٢٠ ٢٠ ٣.3 التقييم ٣.4 الاستنتاج وطريقة الترجيح
۲.3 التقييم ۳.3 الاستنتاج وطريقة الترجيح
8.3 الاستنتاج وطريقة الترجيح 87
70 18-118-51 - 18 7 5
3.3 القيمة النهائية للعقار ٩٦
8.0 صلاحية المراجعة والتوضيح
ه الفصل الخامس؛ الملاحق
۱.۵ صور من المستندات
٥.٢ الشروطوالأحكام الخاصة
۵.۳ معاییر التقییم
ع.o تحليل التدفقات النقدية
 الفصل السادس: نظرة على السوق العقاري بمدينة الرياض
۱٫۱ نظرة على القطاع العقاري ٦٫١
٦,٢ القطاع السكني
٦.٣ القطاع التجاري
٦.٤ القطاع المكتبي
٦.٥ القطاع الفندقي
٦,٦ القطاع الصناعي ٦,٦



الفصل الأول الملخص التنفيذي



ا الملخص التنفيذي

الاستخر	<u> </u>					
حا	حقائق وافتراضات	التقييم والامتثال لمعايير التق	ییم الدولیة ۲۰۲۵ و	المتطلبات التنظيمية		
هوية العميل —	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الأخرون	-		
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان لتواصل (برید إلکتروني/ هاتف)	-		
الأصل	الاستما	مبنی إداري (ioffices)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة		
محل التقييم	رابط الموقع	gk5AufDG19	pp.goo.gl/d4WH1su	https://maps.ag		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الحولية ١٠٠٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميح الأعمال –إلا إذ لنظام المقيمين المعتمدين، و والتعليمات الصادرة عن الهيئة ا الأخيرة من معايير التقييم الدو نشرها مجلس معايير التقييم	للوائح التنفيذية والأد لسعودية للمقيمين لية ٢٠٢٥ (dards 2025	لةً الإرشادية والتعاميم		
	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	ro(·(o/·)/٣·		
	تاريخ المعاينة	ρ(·Γο/·ο/(V	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة		
		القيمة السوقية		الاستخدام الحالي		
التقييم	أساس القيمة	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ١٠٠٥ المبلغ المقدر 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	قرضية القيمة	هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام،		
	الرقم الهرجعي	(0.0711PV	نوع التقرير	سردي تغصيلي		
	تاريخ التقرير	p(-(٥/-٦/٣٠	نسخة التقرير	النسخة النهائية		
التقرير	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 وقيود 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 لولموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.					
5	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب والعقارات المشاركة.	في المصالح سواء ح	الي أو محتمل مَعَ الأطراف		



1 الملخص التنفيذي

			استنان	المتحص
الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	بييم	فييم والامتثال لمعايير التق	ئق وافتراضات التذ	حقان
		-	القيود على أعمال البحث والاستغسار	
		-	القيود على أعمال التحليل	نطاق البحث والاستقصاء
		-	القيود على أعمال المعاينة	
ا من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها بواسطة المقيم، موقع تداول السعودية.	طبيعة ومصدر المغلومات			
هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مخ تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المغروضة عى نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيّم. يجب أن تكون جميخ الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممتثل للمعايير.	•	تعليمات معايير التقييم الحولية ٢٠٢٥	الافتراضات	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	•	التطبيقات في هذا التقرير		
يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم، بلغظ المقترضات خاصة ،، وغالبا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتوصف هذه الافتراضات بأنها ،خاصة «لأنها توضح لمستخدم التقييم أنّ التقييم تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة محقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون المقصود محقومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم قييم موتثل للمعايير.	•	تعليمات معايير التقييم الحولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة	الافتراضات والافتراضات الخاصة
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 صحوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ٨١٥٥٨، مرك.	•	التطبيقات في هذا التقرير		



1 الملخص التنفيذي

ا الملحض التنفيذي						
مية	متطلبات التنظير	حولية ٢٠٢٥ والر	لمعايير التقييم ال	قييم والامتثال ا	ق وافتراضات التن	حقائ
			رقما			
ألف	فقط مائتان وأربعة عشر مليونا وسبعمائة واثناعشر ألف ريال سعودي لا غير				كتابة	رأي القيمة
		ريال سعودي			العملة	
ن المعتمدين	السعودية للمقيميا	عضوية الهيئة	التوقيع	الاسم	الحور	فريق التقييم
	منتسب	11140-4	4 M	محمد النويبت	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	المقيم الميدائي
فرع العقار	منتسب	Iናር ሥ ምዓና	- Eur	یاسمین محمد مصطفی	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	معد التقرير
	زمیل	3001	- Rate	عمر محمد بابدر	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	مراجعة مخرجات التقرير
	زمیل	IC19PE		م، المهند عبداللطيف "	لمعتمد	المقيم
		tered Valuer No.: 6601494		الحسامي		
			بيانات الشركة			
	دية مقفلة-	مساهمة سعو	ي ـشركة مهنية ،	للتقييم العقارة	شركة اسناد	
	361		يمين المعتمدين	السعودية للمقر	لمنشأة بالهيئة	رقم عضوية ا
	فرع العقارات			لتقييم	فرع ا	
	£.٣.٢9VVV			جل التجاري	رقم الس	
	تاريخ السجل التجاري					
ICI98E			:	لمقيم المعتمد	رقم ترخیص ا	
	-۱۱/۱۱/۸۳3۱ <u>هـ</u>			دار الترخيص	تاريخ إصد	
شركة إسناد للتقييم العقاري شركة مشنية مساهمة سووية مقفلة سرت ۲۹۷۷۲ - ۲۰۰۴				الشركة	ختم	

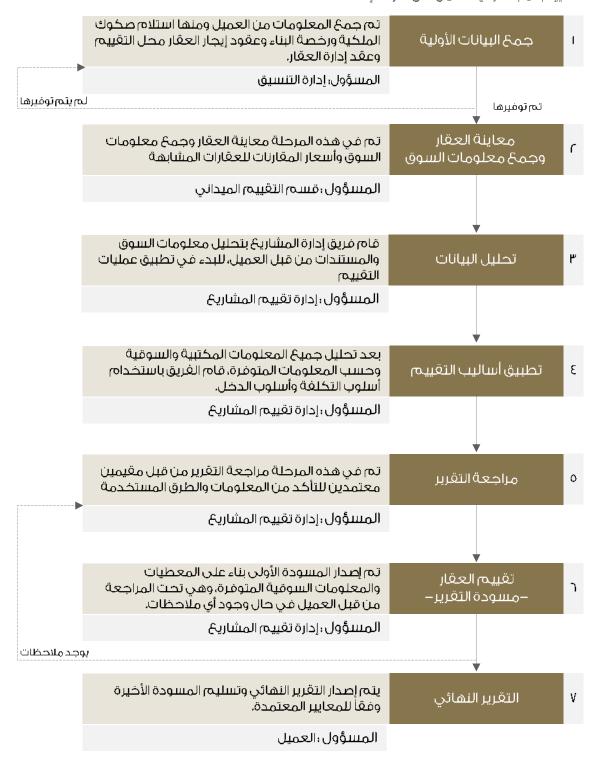


الفصل الثاني منهجية عمل إعداد التقرير



٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية فـي التقييم العقاري (معيار ١٠٠) يوضــَح الشـكل أدناه منهجيــة وخطـوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:





الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

- ا. ٣ 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

نبذة عن مدينة الرياض

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجـد، على ارتفاع ١٠٠ متر فـوق مستوى سطح البحـر، وهـي مقر إمـارة منطقـة الرياض حسـب التقسيم الإدارى للمناطق السعودية.

تتميز بمجموعة مـن أجمـل المعـالم السـياحية والتـي تتنـوع بـين الأمـاكن الترفيهيـة والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الأثار التاريخية العريقة.



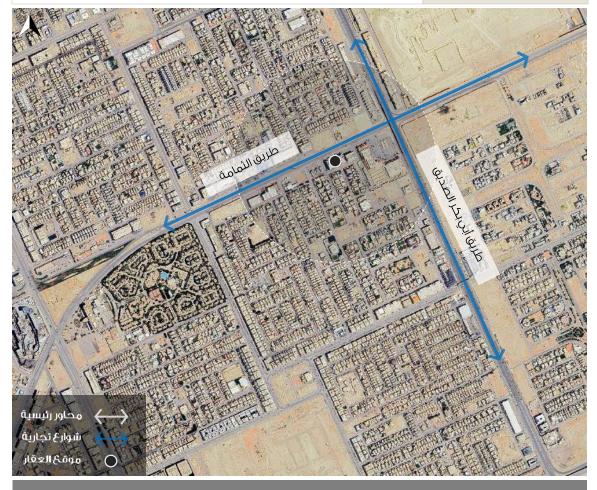
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب							
المسافة	منطقةجذب	المسافة	ەنطقة <i>ج</i> ذب				
ره ۱۱.۵	بوليغارد ورلد	۱.۸ کلم	مركز الهلك عبدالله الهالي				
۱۰۰۸ کلم	مول بارك افنيو	۲.۷۱کلم	مطار الملك خالد الدولي				



٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء تتميز منطقة العقار بموقعها الجغراف على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الشمالي وطريق العليا. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الثمامة يليه حب الياسمين، ومـن نبذه عن المنطقة المجاورة الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأميىر محمحبن سلمان بن عبدالعزيز يليه حي النفل وحي الغدير ، وكذلك يحد منطقة العقار مـن الجهـة الشـرقية طريـق أبى بكر الصديق يليها حبى الندى، ومن الجهية الغربيية فيحيد منطقية العقار حيى الصحافة. يقع حي الربيع في شمال مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق نبذه عن الحي رئيسية وتجارية من ابرزها طريق أبى بكر الصديق وطريق طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالغزيز وطريق الثمامة. يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الثمامــة الـذي يطـل عليــه سهولة الوصول العقار محل التقييم مباشرة.



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة



٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى إدارى بحى الربيع، مدينة الرياض.

نعار عباره عن مبنی إداري بدي انزينۍ، مدينه انزينص.						
معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)						
ىم العميل صندو	صنحوق سيكو السغودية ريت	اسم المالك	شركة مشاعر ريت العقارية			
ca 11 "	2011 2011 2011	ca 11 5 am	٦٠/٩٠/١ع٤١ھـ			
قم الصك	"9" [E " 9.	تاريخ الصك	الاودر، ۱۰۹۰ م			
ىم الرخصة	IETC/EOCE	تاريخ الرخصة	٩١/٤٠/٠٤3١هـ			
معلومات العقار						
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض			
الحي	الربيع	الشارع	طريق الثمامة			
م القطعة	1 و٣ من البلك رقم ٢	رقم المخطط	۳.9.			
وع العقار	مبنۍ إداري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض			
اثيات الموقع	IICA+A.	۲۱ سالمش ۹۱	٤٠ شرق			
قے Google Map	ugk5AufDG19	pp.goo.gl/d4WH1s	https://maps.a			
	مواصفان	ت العقار				
ساحة الأرض بب الصكوك	رله ۸٬۵۵۲ ما	طبيعة الارض	مستوتي			
ساحة الأرض ىب الطبيعة	رله –	شكل الأرض	منتظم			





٣.٤ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)							
الترتيب	عرض ال شار ع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلعً الارض(م)	الجهة		
1	٦.	تجاري	طريق الثمامة	ŀſ	شمالي		
٢	۲۰	داخلي	شارع المشرقة	ŀſ	جنوبي		
-	_	-	جار	ገ٤٤	شرقي		
۳	۲۰	داخلي	شارع المخيل	ንሥገ	غربي		

بيانات العقار ونظام البناء			
(p ዘ,(ዓ۳.)·	مساحة القبو		
۱۰٫۷٤۳،۲۸ م۲ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني		
حورين قبو + دور أرضي + دور أول + دورين متكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار		
۲ سنوات تقریبا	عمر المبنى		
عدد ۱مېنۍ مکتبي	عدد المباني	بيانات العقار	
مركزي	نوع التكييف		
<u>בער ברו</u>	التشطيب		
مواقف سيارات – حدائق – حراسات أمنية	الخدمات المتوفرة		
تفخد	مصاعد		
سکني / تجاري / مکتبي	الاستخدام		
%).	نسبة البناء	نظام البناء	
ľť	طقة بقار معامل البناء		
أرضي + أول + ٥٠% ملاحق علوية	عدد الادوار		
_	ملاحظات		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار							
م در سة بنین	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء			
✓	✓	✓	✓	✓			
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مرکز صحی	محرسةبنات			
✓	✓	✓	✓	✓			
تجهيزاتبلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه			
✓	✓	✓	✓	✓			

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضحَ البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/١ م
- تم تحديد موقع العقاربناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/٢٧ م
 - تم تحليل المؤثرات بناء على وضح السوق في الوقت الراهن.
 - افصاحات مدیر صندوق سیکو السعودیة ریت بموقع تداول السعودیة.



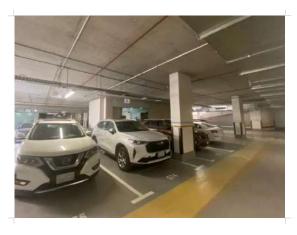
٣.٦ صور العقار







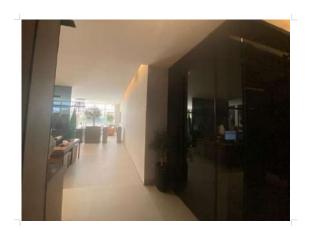








٣.٦ صور العقار















٣.٧ انتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الثمامة.	المزايا
يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب طريق أبي بكر الصديق.	•
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب •
وقوع العقار بالقرب من مشروع سدرة في مدينة الرياض، والـذي يعــد أول أحيـاء	•
روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقـة	
العقار.	
مشروع الرياض الخضراء ، حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر مـن١٢٠ حــي سـكني	• الفرص
في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً انشاء ٣,٣٣١ حديقة جديـدة وتشـجير الشـوارع	
ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وانشاء الأرصغة لتوفير	
ممىرات مظللة للمشىي تحفز على ممارسة أنماط تنقلل صحية بين سكان	
المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحي.	
لمخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.	JI
مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.	•
المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.	•
المذاطر 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	المخاطر
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	•
وفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ماقد يؤثّر على العرض والطلب	المخاطر الخاصة بالعقار



الفصل الرابع

التقييم

- ا.٤ أساليب التقييم
 - ٤.٢ التقييم
- ٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
 - ٤.٤ القيمةالنهائية للعقار
- ه.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح



ا.٤ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسب	سية وطريعَة القيمة المتبقية حسب معابير التقييم الدولية ٢٠٢٥
د ا أ سلوب السوق أ أ	"يقُدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو خلاهمامع 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.
ال أ أ سلوب الدخل أ	اليقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التحفقات النقدية المتوقعة السقيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء عى الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية وترجيحا هاما في الحالات التالية: أ) عندما تكون قدرة الأصل عى توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. ب) تـ وفر توقعات معقولة لمبلغ الإيـرادات المســــــــــــــــــــــــــــــــــــ
أر أ ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا	"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام الهبدأ الاقتصادي الذي ينص عن أنَ الهشتري 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 لجميح 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 فورا. ب) لا ينتج الأصل الحخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الغريدة للأصل حون استخدام أسلوبي الدخل والسوق استخداما مجديا.
ً طريقة القيمة المتبقية المتبقية القيمة المتبقية	ع) يعتمد الشاش العيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد الطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميــ التكاليف المعروفــة أو المتوقعــة اللازمــة لإنجــاز التطــوير مــن القيمــة المتوقعـة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة النائجة القيمة المتبقية



ا.٤ أساليب التقييم

أسلوب التكلفة

طريقة القيمة المتبقية

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	ם طريقة المعاملات المقارنة					
أسلوب الدخل	 طريقة رسملة الدخل ✓طريقة التدفقات النقدية المخصومة 					

√طريقة التدفقات النقدية المخصومة

طريقة الأرباح

√ طريقة تكلفة الإحلال

🗆 طريقة القيمة المتبقية



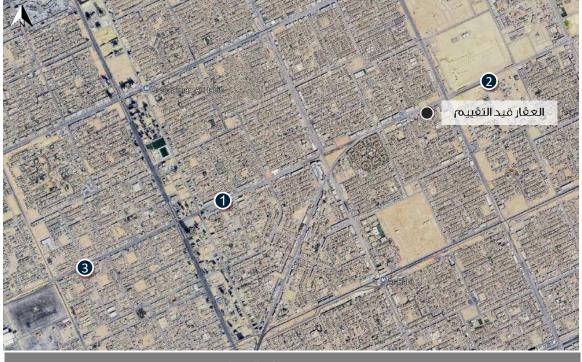
٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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 أيضًا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول
 المعاملات التي تتضمن أصولا مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة							
القيمة/ مم²	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن		
۱۵٬۰۰۰ریال	اره ۱٫۰۴۱	۳۰,٤٦٥,۰۰۰ رس	۲۰۲۰	عرض	عقارا		
۱۵٬۰۰۰ریال	اره ۷٫۷۰۰	۱۱۰٫۵۰۰٫۰۰۰ رس	۲۰۲۰	عرض	عقار ۲		
۱۱٫۰۰۰ریال	וף ויסוי	سر، ٤٠٫٣٢٠,۰۰۰ رس	1.10	عرض	عقار ۳		



صورة توضح نطاق البحث



٤.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.١ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي

ثالث	المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	التقييم	المعايير
اما	له ۱/۱/۵۱ م		שריניסיסיון		רס(יו\ר		تاريخ العملية
ر له /	س, ۱٦,۰۰۰	Γρ /	۳۰۰۱۰ رس	رله / ۱	۱۵٫۰۰۰ رس	_	قيمة المتر للعقار
%o	عرض	%o.—	عرض	%o	عرض	_	ىوع العملية
%··	مىشاشة	%···	مىشاشة	%···	مىشاشة	_	ظروف السوق
%··	ىحاري	%···	ىحاري	%.,	بحاري	ىحاري	استحدام الأرص
	٨		Vo		Vo-		ميمة التسوية للمتربعد ضبط الظروف
(له/	۱۵٫۲۰۰ رس/ ۱۵٫۲۰۰		۱٤٫۲۵۰ رس/ ۱۲۸		۱٤٫۲۵۰ رس/ م		قيمة المتربعد النسوية
%.·	سهل	%···	سهل	%. .	سهل	سهل	سهولة الوصول
%f.o-	ممتاز	%···	خندخدا	%f.o-	ومتاز	جبد جدا	الموقع
%r.o-	حيونة حدا	%r.o	حيوية نسبيا	%. .	حيوية	حيوية	حيوية المنطعة
%··	۳	%···	۳	%r.o	٢	۳	عدد الواجهات
%.·	ار ما	%···	ار ما	%	ار ما	، ر ما	عرض الشارع
%V.r-	1,01.	%···	٧,٧٠٠	%	۲۰۳۱	1,0 0 ./\-	الهساحة(م٢)
%lr.r-	–٤٥٨,١ رس/ م٢	%f.o	۴۵۱ رس/م۲	% −	–۶۲۵٫۱ رس/ م	_	قيمة التسوية / نسبة الصبط
(p / t	۱۳٬۳٤٦ رس	۱٤٫٦٠٦ رس/ ۱٤٫٦٠٦		רף / עטן ור,۸۲۵		_	قيمة المتربعد النسوية
	%ro	(%E.	%ro		_	نسبالترجيح
	رس ۱۳٫۷۲۰						ميمة المتوسط الموزون

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

ን,100.ለ	إجمالي مساحة الأرض (٢٥٠)
IF,VC.	قيمة المتر المربخ (ريال / م٢)
CV0,V03,3A	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)



٤.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة تكلفة الإحلال

تم تقدير مسطحات البناء بناءً على المستند المرسل مـن قبـل العميـل، حيث تمـت مقارنتهـا مـع القياسـات على الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية والمصورات الجوية عبر "جوجل إيرث"، وقد لوحظ وجود اختلاف طفيـف بينهما، وبناء على ذلك، تم اعتماد مسطحات البناء وفقاً لرخصة البناء.

تــم تقــدير تكــاليف البنــاء بنــاء علــى دليــل الأســعار الاسترشــادي الصــادر عــن الهيئــة الســعودية للمقيمــين المعتمدين، مــع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مـع وضــع العقار.

القيمة		الوحدة	مكونات العقار				
۸,۵٥۱,۲		² _r o	مساحة الأرض				
IC,C9۳.ጎ		2 ² O	مساحة القبو				
۱۰,۷٤۳.۲۸		2 O	مساحة المباني				
الإجمالي	الوحدة	التكلفة/ وحدة	العنصر				
۳۰,∀۳ ٤,۰۰۰,۰۰	ر يا ل/ مم²	۲,٥٠٠	تكلفة القبو				
۳۰٫۰۸۱٫۱۸٤.۰۰	ر يا ل/ م	۲,۸۰۰	تكلفة المباني				
۳ ,٠٤٠,٧ ٥ ٩.٢٠	%	٥,%	الرسوم الغنية				
ις,ννι,ινν.ηε	%	۲%	أرباح المطور				
۷٦,٦ ٢٧,١٣١.٨ ٤			إجمالي التكاليف				
	٦ سنوات تقريبا		العمر الحالي				
	ع ستي		العمر الافتراضي للعقار				
	۳٤ سنة		العمر المتبقي				
	٦ سنوات		العمر الفعال				
	%10		الإهلاك الفعلي				
	10,ITT,·1C.·1		قيمة المبنى بأسلوب التكلفة				
قيمة العقار بأسلوب التكلفة							
	۸٤,٤٥٧,٥٧٦						
	قيمة المباني						
	፤ ጀዓ,ዕዓ _ን ንፖሊንገ		الإجمالي				



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقا لمعايير التقييم الدولية "٢٠٥٠" 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 تــم اعتمـاد طريقـة التــدفقات النقديـة المخصـومة لتقييم العقـار باسـتخـدام أسـلوب الدخـل.

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

الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري؛ حيث تـم تقييم الفتـرة اللازمـة لتحقيـق الاسـتقرار فـي الإيـرادات، وفقـاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.

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

المؤشرات السوقية والاقتصادية؛ التي تشـمل ظـروف الطلـب والعـرض فـي القطـاع، والتوجهـات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مـــ3 مراعـــاة خصم هذه التدفقات بناء علـــى معــدل الخصــــم المناســب الــذي يعكــس المخـــاطر المرتبطــة بالعقــار وظــروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلا دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٤.٢.٢.١ الإيجار السوقى:

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 المتاحـة للوحـدات العقارية المماثلـة مـن حيث الموقع، المساحة، وطبيعــة الاسـتخدام، مــع الأخــذ فــي الاعتبار توقيـت العــرض ومــدى توافقـه مــع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة، تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مــــ3
 الوحدات المشابهة، مـــ3 توضيح هذه الغروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الغروقات يتم عمل التسويات الازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة بتم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناء
 على تحليل العروض السوقية المتاحة، مــ على تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين
 العقار محــل التقييم والعقارات المقارنة، وبناء على هـذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي
 لجميع مكونات العقار.



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

ا.۲.۲.۱ الإيجار السوقي

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار المقارنات من وجهة نظرنا والطقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والكميبين التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكميبين العقارات العقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة؛

قائمة العقارات المقارنة						
القيمة الإيجارية (ريال/٢٥)	السنة	نوع العملية	العقار المقارن			
اریال,۱٫۱۸۰	ديره	عرض	عقار ا			
۲٫۲۰۰ ریال	ديره	عرض	عقار ۲			
ریال ۲٫۰۰۰	ديره	عرض	عقار ۳			
رالي ۲٫۲۰۰	1,10	عرض	عقار ٤			





٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.١.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة (المكاتب)

المقارن الرابخ		المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل	المعاسر
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	التقييم	الهجايير
له اړ٠	0/0/"	امار،	0/8/8	اما	′0/ <i>\</i> /E	المار،	0/1/8	_	تاريخ الغملية
راه/ ∩	س. ۲٫۲۰۰ _۰ ۰۰ رس	(ره√ ل	د	ارم/ر	برس درياري رس	(lo/0	۱٬۱۸۰۰۰ رس	-	قبمة المنر التأجبري
%c	عرض	%c	عرض	%c	عرض	%c	عرض		بوع العملية
%···	ستسابهه	%·.·	ستسابهه	%	ستسابعته	%·.·	ستسابعته		ظروف السوق
	II-	-	·		II·—		-3		فيمة التسوبة للمنربعد ضبط الظروف
r _{iol} ,	، ۲٫۹ رس	r _{iot} ,	،۱۹۰۰ رس	r _{io} t,	، ۲٫۰۹ رس	راهار	(۱۹۹۹ رس		قيمة المتربعد النسوية
%···	سهی جدا	%·.·	سهی جدا	%	سهی جدا	%·.·	سھی جدا	سعى جدا	سهولة الوصول
%···	جيدجدا	%·.·	جيدجدا	%	جيدجدا	%·.·	جيدجدا	جبدجدا	الموقع
%ì.·-	جدىد	%ì.·–	جدىد	%	۲ سنوات	%ξ.∙	استواب	۱سنوات	عمر العفار
%	جيدجدا	%·.·	جبدجدا	%	جيدجدا	%ŀ.·	جتد	جبدجدا	مستوي التشطيب
%	خىد	%·.·	جيدجدا	%	جبدجدا	%ŀ.·	جتد	جبدجدا	مستوي التحهيزات
%	غير منومر	%·.·	غير متوفر	%ŀ	منوفر	%ŀ.·-	منوفر	غير منوفر	حدمات تجارية بالمجمع
%·.·	منوفر	%·.·	منوفر	%	منوفر	%·.·	منوفر	منوفر	توفر مواقف سبارات
%1.·-	— ۱۲۵ رس ۲ _۵ ۵۱	%1.·–	—۱۲ رس ۱ _۵ ۵۲	%ŀ	ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	%IE.	۲۲۳ رس ۱۵۲	_	قيمة التسوية / نسبة الصبط
(po/c	۱٬۹٦٥ رس/ م		רף אין ו,אאן רף אין ו,אאן רייס אין ו,אאן		ا۸۸٫۱ رس	(μο/ (۱٬۸۱۹ رس	_	قيمة المتربعد النسوية
	%ro		%"∙	%r.		(%lo	_	نسب الترجيح
	(m) የሃለ							-	ميمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مـَعَ إسناد أكبـروزن لقيمـة المقـارن رقـم (٤) التـي تعتبـر 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%.

15,715	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (٢٨)
I,AV-	قيمة المتر التأجيري (ريال / م٢)
C+,+CV,V++	إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال)



٤.٢.٢.٢ 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
 كالأتي :

	العقود التأجيرية						
العقد الثالث	العقد الثاني	العقد الأول	العقود				
شركة البصمة المتقدمة	شركة الراجحي للتأمين التعاوني	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	اسم المستأجر				
ه سنوات	۸ سنوات	۸ سنوات	مدة العقد				
ויווסוב	ויווף	ויווף	بداية العقد				
رله ر'ه۰۰	ر نه ۱۳۰۵	רים ר,9۱۰	المساحة التأجيرية				
سنة	٥ سنوات	٥ سنوات	عدد السنوات المتبقية بالعقد				
۳٫۱٦۲٫۵۰۰ریال/سنة شامل ۱۵% ضریبة القیمة المضافة (۲٫۷۵۰٫۰۰۰ریال بحون الضرائب)	8,90۰,۰۰۰ ريال/سنة للثلاث سنوات الأولى ثم 0,0۰۰,۰۰۰ ريال/سنة لباقي مدة العقد	۲٫۷۵۰٫۰۰۰ ريال/سنة للثلاث سنوات الاولى ثم ۳٫٬۲۵٫۰۰۰ ريال/سنة للخمس السنوات التالية	القيمة الإيجارية السنوية (ريال)				



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلى للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلى:

الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر			
_	_	۲۰٫۰۲۷٫۷۰۰ ریال	_	إجمالي الدخل (ريال)			
_	_	% I.	_	الشواغر			
% rv.eo	% ۴۷.٤٥ ريال ٦,٧٤٩,٩٣٠		۱۱٫۲۷۵٫۰۰۰ریال	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر (ريال)			
راعتماد الإيجار فترة المتبقية	تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدي 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 والرسملة بناء على بيانات السوق.						

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

	إفتراضات المشروع
١٠سنوات	مدة المشروع
% V.o	معدل العائد
% १	معامل الخصم

٤.٢.٢.٤.١ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة								
معدل العائد	صافي الدخل	قيمة العقار	القطاع	المدينة	العقار	اسم العقار/الصندوق		
%/t·V	۸٫٤۳۰٫۲۲۵ ریس.	٠٠٠,٠٠٥ ارسي.	تجاري مكتبب	الرياض	ىرج المحمدية	صندوق المعذر ريت		
%V.VI	۲۰٫۵۳۲٫۳۵۰ ریس.	سرماردده ریس.	مكتبې	الرياض	کیوبک بلازا	صندوق الأهلي ريت		

- تم تحديد معدل العائد بـ ٧.٥ % بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعـ د استبعاد القيم الشاذة.
 - تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي بعد انتهاء مدة الإيجار لكل عقد وتم افتراض نسبة -١١ % شواغر للعقار وذلك تحسبا لخروج او دخول اي مستأجر طول فترة التدفقات النقدية.
- وتم اعتماد أتعاب التحصيل وأتعاب التأجير وأتعاب الإدارة والتشغيل بناء على عقد الإدارة الذي تم تزويدنا به
 من قبل العميل، وتم مقارنة قيمة العقد مع السوق وجدنا انها تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها
 محكلات في عملية التقييم.
 - بعد انتهاء عقد الإدارة تم احتساب نسبة ٥% أتعاب الصيانة و التشغيل من بيانات دخل السوق.
 - تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل ٣ سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.



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 التخاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة
 والتشغيل إن وجدت للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافى التدفقات النقدية بمعدل خصم 9 % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
 - يوضح الملحق رقم (٥.٤) تغاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات إحتساب مغامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي						
المصدر	القيمة	معدلات				
<u>تحاول السغودية</u>	٥.٣٣%	مغدل عائد السندات الحكومية				
الهيئة الغامة للإحصاء	۲.۰۰%	معدل التضخم				
بيانات منصة Knoema	A -%	مخاطر السوق				
تقدير المقييم حسب حالة السوق والغقار	∧∨%	مخاطر العقار محل التقييم				
	٩%	مغامل الخصم				

نتیجة التقییم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	
---	--



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				
قيمة الترجيح	نسبةالترجيح	القيمة	طريقة التقييم	
۰،۰۰ ریال	%.	۲۰٫۸۳۲٫۹۹۹۱ریال	تكلفة الإدلال	
الي)۲۱۶٫۷۱۲٫۰۵۳	%I··	۲۱۶٫۷۱۲٫۰۵۳ ریال	التدفقات النقدية المخصومة	
۲۵۰٫۲۱۶٫۷۱۲ ریال	%I	المجموع		

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

رأي القيمة				
(18,VIC,	رأي القيمة (رقما)			
فقط مائتان وأربعة عشر مليونا وسبعمائة واثناعشر ألف ريال سعودي لا غير	رأي القيمة (كتابة)			
ريال سعودي	العملة			

ه.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.

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

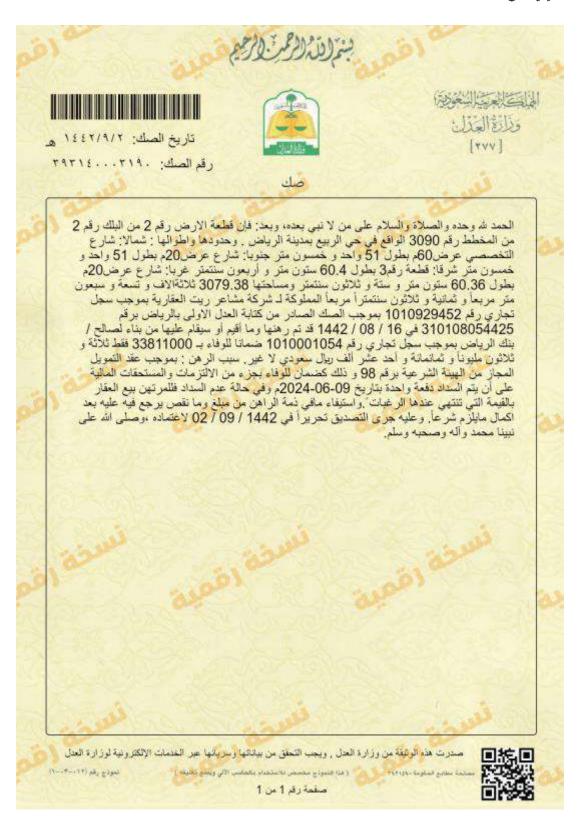


الفصل الخامس **الملاحق**

- اله صور من المستندات
- ٥،٢ الشروط والأحكام الخاصة
 - ٥.٣ معايير التقييم
 - ع.ه تحليل التدفقات النقدية



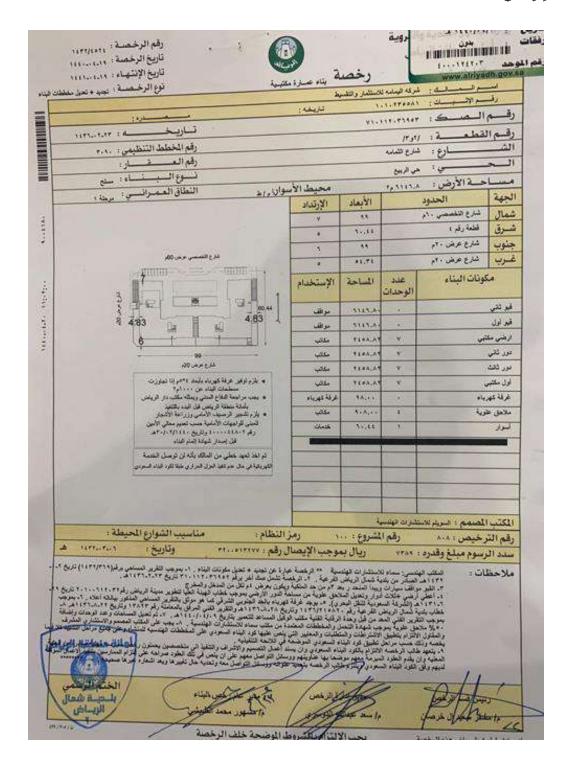
















الصفيان للإستثمارات العقارية والمقاولات Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

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 بالمستأجر أو الطرف الاول.

ويشار للشركة في هذا العقد بالمستأجر أو الطرف الاول.

٢) السيد/ نايف عبد الله سعد الصفيان سعودي الجنسية هوية وطنية١٠٤٩٧٧٧٦٦٥عنوانه الرياض ص.ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ جوال: ٥٥٤٨٧٧٧٧٠ ايميل alsufiyan@live.com رقم ضریبی ۳۱۰۱۷۳۰۷۰۱۰۰۰۳

ويشار إليه في هذا العقد بالمالك أو الطرف الثاني.

تمهيد:

حيث ان الطرف الاول يرغب في استنجار مكاتب إدارية لاستخدامها مقرأ رئيسياً لنشاط الشركة ، وحيث أن الطرف الثاني يملك العقار المكتبي الكائن بمدينة الرياض في حي الربيع الواقع على طريق التخصصى الثمامة وفق الاحداثيات (٢٤,٨٠٨٥١٧) وبموجب صك الملكية رقم ٧١٠١١٢٠٣٦٩٥٣ ناريخ ٢٣-٢-٤٣٦ هـ و ٣١٠١١٢٠٣٦٩٠٣ ناريخ ٣٣-٢-١٤٣٦هـ .

وحيث أن الطرف الاول عاين العقار المشار إليه في هذا التمهيد معاينة نافية للجهالة، وأبدى رغبته في استنجار مساحة محددة من العقار وقدرها (٢٥٠٠ م٢) متر مربع تقريباً من إجمالي المساحة المحددة من مساحة المبنى التأجيري والتي تقع في المبنى رقم ٤ + جزء من مبنى ٣ فى الادوار ارضى +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 ونظاما على التعاقد وفقا للشروط والأحكام التالي بيانها:

WI E

Kingdom of Saudi Arabia الملكة العربية السعودية P.O. Box 444 Riyadh 11313 ص ب 11 الرياض ١٣ (غطوط) ۴۸۷۷۷۷ : ماتف : Tel. : 4877777 (4 Lines)

Fax: 4870392 فاكس: 4870392 C.R. 1010184957 س.ت C.R. 1010184957 رقم العضوية ١٣١٨١٦ E-mail; alsufiyan@gmail.com

7 of 1Page





المادة الأولى (مستندات وملحقات العقد) :

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

- ١. نسخة من صك ملكية العين المؤجرة.
- لوكالة الشرعية أو التفويض المصدق من الغرفة التجارية في حال كون الطرف الثاني يرغب في تفويض طرف أخرلتوقيع 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 ان 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.
- ۱,۲ يحصل المستأجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها ستة (1) اشهر من تاريخ الموقع المعتاجر باستلام الموقع 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) :

أَتَفَقَ الطرفان على أن تكون القيمة الايجارية السنوية للعين الموصوفة في هذا العقد مبلغاً سنوي وقدره "٣,١٦٢,٥٠٠ ثلاثة ملايين ومانة وأثنان وستون ألف وخمسمانة ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% ، يتم دفع القيمة الايجارية 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 ومانتان وخمسون ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% تُسدد عند أستحقاقها في تاريخ ٢٥-٣-٢٠٢٢م.

بالنسبة لبقية سنوات العقد يتم سداد الايجار مقدماً على دفعتين متساويتين عند بداية ومنتصف كل سنة إيجارية .

الملكة العربية السعودية السعودية السعودية السعودية السعودية الرياض ١١٣٠٣ (ك. 80 ك.

ا ست ۵۷ میت ۵۷ میت ۱۰۱،۱۸٤۹ ۱۳۱۸ (C.R. 1010184957 ۱۳۱۸۱ میت ۱۳۱۸۱ المحضویة ۱۳۱۸۱ E-mail: alsufiyan@gmail.com

7 of *Page





المادة الرابعة رسوم الخدمات العامة:

قيمة الإيجار الموضحة في المادة الثالثة لا تشمل رسوم الخدمات العامة كاستهلاك الكهرباء أو الماء،أوالهاتف او 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 الاول من الحيازة الهادئة والمستمرة للعين المؤجرة وأن لا يعيق دخول أو خروج أي من منسوبي الطرف الأول للعين المؤجرة.
- ب- أن يسمح للطرف الاول بإدارة اعماله 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 الاعمال التنظيمية المعتادة داخل العين المؤجرة وبما لا يضر بالمشروع وباقي المستأجرين .
 - أن يسمح للطرف الاول بالتأجير من الباطن للغير بنفس شروط العقد .
- ث- أن يسمح للطرف الاول وفقاً للقوانين والأنظمة بعرض لوحاته أو ملصقاته الدعائية والإعلانية أو لوحات التعريف الخاصة به في الاماكن المخصصة له .
- أن يضمن للطرف الأول عدم وجود أي نوع من أنواع النزاع أو وجود مستحقات مالية معلقة على العين
 المؤجرة أياً كانت طبيعة وشكل وسبب تلك النزاعات أو المستحقات .
- أن لا يرهن أو ينقل كل أو بعض ملكية العين المؤجرة أو المبني لأي طرف آخر ما لم يتيقن من موافقة الطرف الأخر وإقراره خطياً بسريان ونفاذ هذا العقد وملحقاته في مواجهة ذلك الطرف.
 - خ- ان 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) :

during

- أ- أن يستغل العين المؤجرة في النشاط الخاص به وبالاسم 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 يعوض الطرف الثاني عن الأضرار التي تلحق بها اذا كانت ناجمة عن استخدام العين من قبله أو من قبل تابعيه Kingdom of Saudi Afabia المربعة العربية المنافقة

P.O. Box 444 Riyadh 11313 (غطوط) Tel. ; 4877777 (4 Lines)

ا هادت : 48//// (4 Lines) ا 48/ (48/ 101) (4 Lines) ا 48/ (48/ 103) (48/ 101) (4 Lines) ا 48/ (48/ 103) (4 Lines) ا 48/ (48/ 103) (4 Lines) المناف ا

۲۸٬۰۱۰۱۸۲۹۵۷ س.ت C.R. 1010184957 ۱۰۱۰۱۸۲۹۵۷ رقم العضوية C.C. No.: 131816 E-mail: alsufiyan@gmail.com 7 of ₹Page







لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

Contract Data					ا ييانات العقد
Contract Type	ختت	نوع العقد:	Contract No.	20083503922 / 1	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2023-03-01	تاريخ إيرام العقد:
Tenancy End Date	2030-03-24	تاريخ نهاية مدَّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2022-03-25	ناريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is conditional		- (4	И		معلق بشرط
			Ejar Fees Paid By	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	طريقة دفع رسوم العقد:

تَنتهي مدَّة الإبجار مع انتهاء مدَّة العقد. وإذا رغب الطَّرفان بالتَّجديد، فتتَمُّ كتابة عقدٍ جديدٍ يتَّفق عليه الطُّرفان.

Lessor Data					٢ بيانات المؤجّر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	اسم الشرخة/المؤسّسة:	Organization Type	التجارية	وع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No.	1010929452	قم السَّجل التَّجاري:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	٠	بهة البصدار:
Lessor Repres	entative Data			ۇجر	٣ بيانات مُمثِّل المر
Name		بخلوق	فاضل مذ		لاسم:
			Nationality	البحرين	لچنسيَّة:
ID No.	2535002006	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية مقيم	وع الهويّة:
Email	taql@sicocapital.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966583070808	قم الجوَّ ال:
National Address					لعنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ النصدار Issue Date	نوع المستند Type	قم سند التمثيل Number
		2023-08-14		أخرى	1010929452
Tenant Data					٤ بيانات المستأجر

1



Company name/Founder	شركة الراجحي للتامين التعاوني تكافل الراجحي	اسم الشُّركة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	ثوع المنظمة:
Unified Number	7001593321	الرقم الموحد	CR No.	1010270371	رقم السَّجل التَّجارِي:
CR Date	2009-06-28	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	*	جهة البصدار:
Tenant Represe	ntative Data			ستأجر	0 بيانات مُمثَّل الم
Name		حمد دحدولي	محمود سليم ا		الدسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيَّة:
ID No.	1071667289	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهويَّة:
Email	adminsupport@alrajhit akaful.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966555855021	رقم الجوَّال:
National Address					العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ النصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
		2026-06-03	2021-07-27	وكالة شرعية إلكترونية	423970503
Brokerage Entity	y and Broker Data			العقارية والوسيط	٦ بيانات المنشأة
Brokerage Entity Nan	ne	مة للخدمات العقارية	شركة النصول المستدي	عقارية:	اسم منشأة الوساطة ال
Brokerage Entity Add	iress			العقارية:	عنوان منشأة الوساطة
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4030312596	رقم السَّجل التَّجاري:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name		بايد المصباحي	يوسف عارف ة	:6	الممثل النظامي للمنشأ
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيَّة:
ID No.	1103516082	رقم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهويَّة:
Email	estidamare@gmail.com	البريد الإلكتروني: ١	Mobile No.	+966563222555	رقم الجوَّال:
Title Deeds Data				تُملك	۷ بیانات صکوك ال
Issuer:	11693924	جهة الإصدار:	Title Deed No:	393140003190	رقم المستند:
Place of Issue:	1	مكان الإصدار:	Issue Date:	1442-09-02	تاريخ الإصدار:
Property Data					٨ بيانات العقار
National Address		3485, 8450, 133	طريق الثمامة, 116		العنوان الوطني:
Property Usage	تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	other	نوع بناء العقار:
Number of Units	5	عدد الوحدات:	Number of Floors	5	عدد الطوايق:
Number of Parking Lots	138	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	عدد المصاعد:
	a				9 بيانات الوجدات

2



	الوحدة الإيجارية (لا عقد الإيجار	يدخل ضمن القي	ão	•		ربال لكل متر ه مساحة الوحدة الإي		Unit Finishing F (Not included in total contract amount):
	ن المُتَفقَ عليه (يدخ هَد الإيجار):	ل ضمن القيمة		•.		ontract	cluded in total c	Retainer Fee (In amount):
دُجرة السُّنو كهرباء:	ă) ș		ty Annual	Electricity An Amount:	الأجرة السُّنوية للغاز:		ount:	Gas Annual Am
لجرة الشنو	ية للمياه:		nual	Water Annual Amount:				
لُجرة السنو خدمات الع نمن القيمة عقد الإيجارا	نامة: (يدخل ة الإيجارية	0.0		General Serv Amount:	والتي تشمل على:	ь	95	General Service Included:
ورة سداد ا	الايجار	سنوي	ment cycle	: Rent paymen	عدد دفعات الإيجار:	8		Number of Rent Payments:
فعة الإيجار نشمل العرب		4950000.00		payment: (Inc	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	.00	alue: 0.	VAT on rental v
17.00		ر الخريبي Vat nun	نوع الهوية ID Type	ا	رقم الهوية أو السجر التجاري ID/CR Number			
رقم المسل N.	nber							
N. فيمة السَّنو نمالي مُيمة شمل: القيد	وية للإيجار: ة العقد: مة الإيجارية، ومبلغ	The second second		Annual Rent: 0000.00 المضافة -إن وجدت	42350 ن- وفيمة الخدمات ا	نعامة. والأجرة الس		
N. فيمة السَّنو نمالي مُيمة شمل: القيد	وية للإيجار: ة العقد: مة الإيجارية، ومبلغ نحي إذا خددت خميا	العربون. ومبلغ	ضريبة القيمة المضا الدفع عن د	0000.00 المضافة -إن وجدت عن طريق الوسيد			ىنوية ل(الغاز والكهر	امیات Contract v مایمالع دار Approved paym
N. فيمة السُّنو فمالي قيمة شمل: القيد الصرف الص نرق الدفع ا	وية للإيجار: ة العقد: مة الإيجارية، ومبلغ نحي إذا خددت خميا	العربون. ومبلغ لغ ثابته) .	ضريبة القيمة المضا الدفع عن د	0000.00 المضافة -إن وجدت عن طريق الوسيد	ن- <mark>وقيمة الخدمات ا</mark> ط العقاري/المؤجر أو		ىنوية ل(الغاز والكهر	والمياه والمياه
N. نيمة السَّنو مالي قيمة شعل: القيد الحرف الح رق الدفع ا	وية للإيجار: ة العقد: مة الإيجارية، ومبلغ يحي إذا خددت قميا المعتمدة	العربون. ومبلغ لغ ثابته) .	تعريبة القيمة المضا الدفع عن د الدفع الكثرو الدفع الكثرة الثانة	0000.00 المضافة -إن وجدت عن طريق الوسيد	ن- <mark>وقيمة الخدمات ا</mark> ط العقاري/المؤجر أو		نوية ل(الغاز والكهر ent methods	والمياه والمياه
N. غيمة الشنو غمالي قيمة <mark>الصرف الع</mark> زرق الدفع ا ال <mark>حدول</mark> الأرمر الأرمر تحسلس تحسلس تحسلس	وية للإيجار: مة الإيجارية. ومبلغ يحي إذا خددت قمبا المعتمدة ي سداد الدفعات فيمة الإيجاز	الغربون. ومبلغ لغ ثابته) . ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب	ضريبة القيمة المضا الدفع عن د الدفع الكثرو الدينة مرمة المبالغ عدد عدد عدد عدد عدد عدد عدد عدد عدد عدد	0000.00 المضافة -إن وجدت عن طريق الوسيح الكترونيا من خلال الكترونيا من خلال التيمان	- وفيمة الخدمات ا ط العقاري/المؤجر أر قنوات الدفع المتاد تاود الرحدار (د)	ر المستحفاق تاريخ الاستحفاق (م)	ينوية ل(العاز والكهر ent methods ents Schedule الاين الإمار ها	ياء والمياه Approved paym Rent Payme تازيد الاستدهان (ها
N. المتنوع السّنو ملك ملك ملك القيد القيد الملك المل	وية للإيجار: مة الإيجارية. ومبلغ يحي إذا خددت فمبلغ المعتمدة إسداد الدفعات ويمة الإيجاز Rest vatue	العربون, ومبلغ لغ تابته) . دربية الغيسة مربية الغيسة المضاغة VAT	الدفع عن در الدفع عن در الدفع عن در الدفع عن در الدفع الدفع الكثروا ا	0000.00 المضافة -إن وجدت عن طريق الوسيح الخترونيا من خلال الخترونيا من خلال الغيمة الغيمة Total Value	ن- وفيمة الخدمات ا قنوات الدفع المتاد قنوات الدفع المتاد الريخ الرعدار (A) (Salaca Date(AD)	ق تاريخ الدستحفائي (م) Due Date(AD)	ints Schedule المال الم	ياء والمياه Approved payme Rent Payme روا الاستحقاق (عا) Due Date(AH)
N. المتنوعة الشنو مالي قيمة الشنو مالي قيمة الشيرة القيد المرف الحرف الحرف الحدول الدفع المتنوعة الترام ا	وية للإيجار: أد العقد: لحي إدا قددت قميلغ المعتمدة المعتمدة المعتمدة اليجارية المعتمدة المعتمدة	العربون. ومبلغ لغ ثابته) . بربية القرمة مربية القرمة VAT 0.00	الدفع عن د الدفع عن د الدفع عن د الدفع عن د الدفع الدفع الدفع الكثرو الدفع المباتغ المباتغ الدفع المباتغ الدفع المباتغ الدفع الدفع المباتغ الدفع الدف	0000.00 من وجدت عن طريق الوسيد الكترونيا من خلال الكترونيا الكترونيا الكترونيا	ن- وفيمة الخدمات المؤجر أو المقاري/المؤجر أو قنوات الدفع المتاد (م) الهذا الإعداد (م) العداد (A) 2022-03-25	الوذ الاستدخاف (م) تاوذ الاستدخاف (م) Due Date(AD) 2022-04-04	ent methods Ints Schedule Facility الله المالة ا	ياء والمياه Approved payme Rent Payme (ما الدسندهان اليد الدسندهان الما الدسندهان الما الدسندهان الما الما الما الما الما الما الما ال
يمة السّنو مالي قيمة شمل: القيد رق الدفع الع رق الدفع الارق الزوم عمرانس الزوم عدد العدد اع العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد العدد الم المع اد الم الم العدد المدد المدد المدد المدد المدد العدد العدد العدد المدد العدد المدد المدد المدد العدد العدد العدد العدد العدد المد الم	وية للإيجار: ق العقد: مة الإيجارية، ومبلغ تحي إذا خددت فمبا المعتمدة مسداد الدفعات ليجا: ليجا: Rest value 4950000.00	العربون. ومبلغ لغ تابته) ، مربية القرمة مربية القرمة المخافة VAT 0.00	الدفع عن د الدفع عن د الدفع الكثرو الكرو الكو الكرو الكور الكور الكو الكور الكو الكو الكو الكو الكو الكو الكو الكو	0000.00 - إن وجدت عن طريق الوسيح الكترونيا من خلال التيمة التيمة 1010 - 10000.00 4950000.00	المقاري/ المؤجر أو المقاري/ المؤجر أو قنوات الدغو المتاد (م) المؤجر المتاد (م) المعاد (الربود الاستحقاق (م) Due Date(AD) 2022-04-04 2023-04-04	ent methods ents Schedule المالة ا	والمياه والمياه والمياه والمياه والمياه والمياه المستعان المياه
يمة الشنور. المالي قيمة الشنور الشيرة الشنورة المرف الصرف الصرف الصرف المرف ا	يية للإيجاز: أو العقد: مو الإيجازية. ومبلغ المعتمدة المعتمدة المعتمدة البيجازية المعتمدة	العربون. ومبلغ لغ ثابته) . مريه الفرمة المماغة VAT 0.00 0.00	الدفع عن د الدفع عن د الدفع الكثرة الدفع الكثرة المرحة المبائخ المرحة المباخ	وجدت المضافة -إن وجدت المضافة المنظقة	المقاري/ المؤجر أو المقاري/ المؤجر أو المقاري/ المؤجر أو المتاد	تاريخ الاستخفاض (ب) Due Date(AD) 2022-04-04 2023-04-04	ent methods ents Schedule facul Juli ta) issued DoisiAH) 1443-08-22 1444-09-03	والمياه والمياه Rent Payme (الله الله الله الله الله الله الله الله
.N. الشنود الشنوع الشنوع الشنوع المشنوع المناوع المعالى المعا	وية للإيجار: ألعقد: من الإيجارية. ومبلغ لحي إدا قددت قميا المعتمدة ليجارية. ومبلغ المعتمدة ليجارية. ومبلغ المعتمدة ليجارية. ومبلغ الإيجار المعتمدة ليجارة. ومبلغ الإيجار المعتمدة الإيجار المخطاب الإيجار المعتمدة الإيجار المعتمدة الإيجار المعتمدة الإيجار المعتمدة المعتمدة الإيجار المعتمدة المعتمدة المعتمدة الإيجار المحتمدة المعتمدة	t Tipe). La Tipe). L	الدفع عن د الدفع عن د الدفع عن د الدفع عن د الدفع الكثيرة المثلة	روجدت المضافة -إن وجدت عن طريق الوسيد الكترونيا من خلال الكترونيا من خلال الكترونيا الكترونيا من خلال الكترونيا ا	المقاري/المؤجر أو المقاري/المؤجر أو المقاري/المؤجر أو المتاد (م) المؤجر المؤجر المؤجر (م) المعدد (الروز الاستخطاف (م) Due Date(AD) 2022-04-04 2023-04-04 2024-04-04	ent methods Ints Schedule المالة ا	والمياه والمياه Rent Payme (بالا المناه الم
.N	وية للإيجاز: المعتمدة الإيجازة، ومبلغ الإيجازة، ومبلغ المعتمدة ا	Angali Anga Anga Anga Anga Anga Anga Anga Anga	الدفع عن د الدفع عن د الدفع الكثرو الكرو الكو الكو الكو الكو الكو الكو الكو الك	روجد عن طريق الوسيد عن طريق الوسيد الكترونيا من خلال إدمان الغمه المحادد الغمة 495000.00 495000.00 4950000.00 5500000.00	المقاري/ المؤجر أو المقاري/ المؤجر أو المقاري/ المؤجر أو المقارب المؤجر أو ال	الرود الدستدهي (م) الرود الدستدهي (م) (م) (م) (م) (2022-04-04) (2023-04-04) (2025-04-04) (2026-04-04)	ent methods ents Schedule facility dub (a) issued Data(AH) 1443-08-22 1444-09-03 1445-09-15 1446-09-25	والمياه والمي

1









لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

					ا بيانات العقد
Contract Type	فحتد	نوع العقد:	Contract No.	20137352035 / 1-0	قم سجل العقد:
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2022-04-11	اريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2030-03-24	تاريخ نهاية مدَّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2022-03-25	اريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is condition	nal	1,4	ц		معلق بشرط
	طْرفان.	ا عقدِ جديد يتَّفق عليه ال	طُرفان بالتَّجديد، فتتمُّ ختابة	هاء مدَّة العقد. وإذا رغب ال	نتهي مدَّة الإيجار مع انتو
Lessor Data					٢ بيانات المؤجّر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	اسم الشَّركة/المؤسَّسة :	Organization Type	التجارية	وع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No.	1010929452	قم الشَّجل التَّجارِي:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	*	جهة البصدار:
Lessor Represe	entative Data			اجر	٣ بيانات مُمثِّل المؤ
A delication of the second	entative Data	، عبدالله بن نقلي	سلطان عبداللطيف	جر	
Lessor Represo	entative Data	، عبدالله بن نقلي	سلطان عبداللطيف Nationality	اجر المملكة العربية السعودية	لدسم:
A delication of the second	1001726502	، عبدالله بن نقلي رقم الهويَّة:	Nationality	المملكة العربية	لاسم: الجنسيَّة:
Name	CHARLES TO CHARLES	***************************************	Nationality	المملكة العربية السعودية	لاسم: الجنسيّة: وع الهويّة:
Name ID No. Emait	1001726502 snugali@sicocapital.c	رقم الهويّة: البريد الإلكتروني:	Nationality ID Type	المملخة العربية السعودية موية وطنية	ا بيانات مُمثَّل المؤ الجنسيَّة: وع الهويَّة: مُم الدوَّال: لعنوان الوطني:
Name ID No.	1001726502 snugali@sicocapital.c	رقم الهويّة: البريد الإلكتروني:	Nationality ID Type Mobile No.	المملخة العربية السعودية موية وطنية	لاسم: لجنسيّة: وع الهويّة: قم الجوّال:
Name ID No. Emait	1001726502 snugali@sicocapital.c	رقم الهويَّة: البريد البلكتروني: الرباض تاريخ الانتهاء	Nationality ID Type Mobile No. الرياض	المملكة العربية السعودية عوية وطنية +96655545464 نوع المستند	لاسم: وع الهويّة: قم الدوّال: عنوان الوطني: قم سند النمثيل Numbe
Name ID No. Emait	1001726502 snugali@sicocapital.c	رقم الهويَّة: البريد البِلكتروني: الرباض الرباض تاريخ الانتهاء Expiry Date	Nationality ID Type Mobile No. الرياض	المملكة العربية السعودية هوية وطنية +96655545464 نوع المستند توع المستند Type	لاسم: وع الهويّة: قم الدوّال: عنوان الوطني: قم سند النمثيل Numbei
Name ID No. Email National Address	1001726502 snugali@sicocapital.c	رقم الهويَّة: البريد البِلكتروني: الرباض الرباض تاريخ الانتهاء Expiry Date	Nationality ID Type Mobile No. الرياض	المملكة العربية السعودية هوية وطنية +96655545464 نوع المستند توع المستند Type	لاسم: وع الهويّة: قم الجوّال: لعنوان الوطني: قم سند النمثيل Number



CR Date	2007-06-13	تاريخ السجل التجاري:	Issued by		جهة الإصدار:
Tenant Represe	ntative Data			ستأجر	0 بيانات مُمثِّل الم
Name		ن سعد السديري	عبدالله بن تركي بر		الدسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيَّة:
ID No.	1012384705	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهويّة:
Email	salshathri@amlakint.c om	البريد الإلكتروني:	Mabile No.	+966558489999	رقَم الجوَّال:
National Address		RIYADI	الرياض ,۴		العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
		2024-06-03	2021-07-06	وكالة شرعية إلكترونية	423784959
Brokerage Entit	y and Broker Data			لعقارية والوسيط	٦ بيانات المنشأة ا
Brokerage Entity Na	me	مة للخدمات العقارية	شركة النصول المستدي	عقارية:	اسم منشأة الوساطة الـ
Brokerage Entity Ad	dress			العقارية:	عنوان منشأة الوساطة ا
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4030312596	رقم السَّجل التَّجاري:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name		ايد المصباحي	يوسف عارف ة	:6:	الممثل النظامي للمنشأ
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيَّة:
ID No.	1103516082	رقم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهويَّة:
Email	estidamare@gmail.com	البريد البِلكتروني:	Mobile No.	+966563222555	رقم الجوَّال:
Title Deeds Data	a			تملك	v بيانات صكوك ال
Issuer:	11693924	جهة البصدار:	Title Deed No:	393140003190	رقم المستند:
Place of Issue:	1	مكان الإصدار:	Issue Date:	1442-09-02	تاريخ الإصدار:
Property Data					٨ بيانات العقار
National Address		3485, 8450, 133	الرياض , الرياض ,16		العنوان الوطني:
Property Usage	تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	- ,اخرى	نوع بناء العقار:
Number of Units	5	عدد الوحدات:	Number of Floors	5	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	138	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	عدد المصاعد:
Rental Units Da	ta			الإيجارية	٩ بيانات الوحداث
Unit Type		رة	lac		نوع الوحدة:
Unit No.	مېتى 1+2+1	رقم الوحدة:	Floor No.	0	رقم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	2910.0	مساحة الوحدة:
Unit direction					إنجاه واجهة الوحدة

2



لَجْرَةَ السُّنُويَةَ لِلمَيَاهُ:	(5)	Water Annual Amount:			
لأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	÷	General Services Included:
دورة سداد الايجار	سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	8	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	2750000.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضربية القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	0.00	VAT on rental value:
لرَّمْم المسَلسَل No.	الرقم الخريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
نقيمة السَّنوية للإيجار:	2750000.00	Annual Rent:			
جمالي قيمة العقد:		00.00	23375		Total Contract value

والصرف الصحي إذا خُددت كمبالغ ثابتة) .

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

تاریخ الدستحقاق (a) Due Date(AH)	تاريخ قا مدر (ها (strued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Dote(AD)	آاريخ الإصدار (م) Insued Date(AD)	إجمالي القيمة Total value	غيمة المبالغ الثابنة Services	قريبة القيمة المخافة VAT	ānjā Joseff Rent value	الرَّمَّم المسلسل No.
1443-09-03	1443-08-22	2022-04-04	2022-03-25	2750000.00	0.00	0.00	2750000.00	1
1444-09-13	1444-09-03	2023-04-04	2023-03-25	2750000.00	0.00	0.00	2750000.00	2
1445-09-25	1445-09-15	2024-04-04	2024-03-25	2750000.00	0.00	0.00	2750000.00	3
1446-10-06	1446-09-25	2025-04-04	2025-03-25	3025000.00	0.00	0.00	3025000.00	4
1447-10-16	1447-10-06	2026-04-04	2026-03-25	3025000.00	0.00	0.00	3025000.00	5
1448-10-27	1448-10-17	2027-04-04	2027-03-25	3025000.00	0.00	0.00	3025000.00	6
1449-11-09	1449-10-29	2028-04-04	2028-03-25	3025000.00	0.00	0.00	3025000.00	7
1450-11-20	1450-11-10	2029-04-04	2029-03-25	3025000.00	0.00	0.00	3025000.00	8

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: نعم

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

بالإضافة إلى أي حالة أخرى منصوص عليها في هذا العقد وتمنح الحق لأي من الطرقين فسخ العقد يتفسخ عقد الإيجار عند

تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:

¹⁻ ثيوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.

²⁻ إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

³⁻ قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية،





[عقد إدارة عقار]

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

أولاً: شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية وهي مسجلة نظاما بموجب السجل النجاري رقم 4030312596 عنوانها – الرياض – 2829 طريق الملك عبد الله، هاتف: 920028018، بريد الكتروني: aljunaid@sproperty.com.sa ويمثلها في هذا العقد الاستاذ/محمد أحمد الجنيد بصفته مدير الشركة

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

ثانياً: شسركة مشاعرريت العقارية، وهي شسركة مسعودية مسبحلة نظاماً بموجب المسجل التجاري رقم 1010929452 عشوائيا – البرياض رميز ببرسدي 11546 هياتيف: 0112799833 ببرسد البكتاروليي: realestate@sicocapital.com. ويمثلها في توقيع هذا العقد الاسستاذ/ فاضيل أحاسا مخلوق بصدادته مدير الشركة

ونُشار إليه في هذا العقد بـ(الطرف الثاني - افاتانه)

وقد اقر الطرفان بأهلينهما القانونية والشرعية للتعاقد والتصرف وبخلو إرادتهما من العبيب المنتله للتصرفات وانفقاعلى مايلي

تمہید:

حيث إن الطرف الثاني شركة تابعة لصندوق (سيكو السعودية ربت) المدار من قبل (شركة سسّر باللية). وحيث أن الصندوق يملك العقار التجاري المعروف باسم (HOFFICES) والذي يتألف من مكاتب بتربة دوج وجود بالكمام على 3 سمتأجرين ("المجمع" أو "العقار") الواقعة في مدينة الرياض بعي الربع على طريق الثمامة والمالة مساحة أرضه الإجمال (6.155م) سنة الاف ومالة وخمسة وخمسون مترا مربعا فقط ("الأرض")، بموجب الصك رقم 393140003190 والصك رقم 933140003190 وتاريخ 1442/09/92 در "صك الملكية") والمرفق صورة عنه في الملحق رقم (1) من هذا العقد، علماً أن العقار مرهون لصالح بنك الرياض وفقاً لما هو موضح في صك الملكية.

وحيث إن الطرف الثاني برغب في إسناد مرام إدارة المجمع وتأجير الوحداث المقاربة في المجمع ("الوحداث العقارية") بشكل حصري لنطرف الثاني وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد.

﴿ لِذَا فَقَدَ تَلَاقَتُ إِدَارَةُ الطَرْفِينَ لِإِبْرَامِ هِذَا الْعَقَدِ، وَانْفِقَا عَلَى النَّعَاقِد طبقا الأتبة:

۲۸۲۹ طریق الملك عبدالله, الریاض س.ت: ۶۰٬۳۱۲۰۹۱

2829 King Abdullah Road, Riyadh CR.: 4030312596 info@sproperty.sa 920028018





{ البند الأول }

تضمين التمهيد:

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

{ البند الثاني }

موضوع العقد:

عَيْنَ الطرف الثاني (المالك). الطرف الأول (المدير) ليكون وكيلاً عنه بشكل حصري ومنفرد في إدارة العفار الموصوف في تمهيد هذا العفدوله تأجير وتسويق وإدارة وصيانة هذا العفار وفقاً لينود وشروط هذا العفد.

{ البند الثالث }

مدة العقد:

مدة هذا العقد سنتين ميلادية تجدد بشكل تلقائي. تبدأ إعتباراً من ناريخ 15-2034-203م. ويتجدد تلقائياً مالم يخطر أحد الطرفين الأخر برغبته بعدم تجديد العقد قبل ثلاثة أشهر على الأقل من ناريخ انتهائه أو انتهاء المدة. المجددة.

{ البند الرابع}

التَرَامات (الطرف الأول) المدير:

الطرف الأول (المدير) وبصفته وكيلاً حصرياً ونائباً 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 للقالي:

- العمل على تأجير الوحدات الشاغرة أو تلك التي يخليا مستأجريها، والتجديد للمستأجرين المنتبية عقود إيجار وحداثهم، أو تعديل هذه العقود، أو انهائها، كل ذلك وفقاً للشروط والقيمة الإيجارية التي يراها مناسبة. على أن تكون جميع عقود الإيجار باسم الطرف التاني (المالك) كمؤجر.
- أتفق الطرفان على أنه يحق لمدير الممتلكات منح المستأجرين الحدد خصم مسموح به للسنة الأولى بنسبة من
 5 15% من السعر المنفق عليه مع المستأجر لكل وحدة بعد الحصول على موافقة الطرف الثانى الكتابية.
- ينوب مدير الممثلكات عن المالك في استلام ونسليم الوحدات المستأجرة من/وإلى المستأجرين ونبعاً لذلك
- تنتقل حيازة الوحدات بين المالك والمستأجرين بموجب محاضر الاستلام والتسليم الموقعة من مديو ١٠٠٠ للمتلكات نباية عن المالك.

۲۸۲۹ طریق الملك عبدالله, الریاض س.ت: ۴۰۳۱۲٬۶۹۱

2829 King Abdullah Road, Riyadh CR.: 4030312596 info@sproperty.sa 920028018





{ البند السادس }

أتعاب مدير الممتلكات (الطرف الأول):

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

أنعاب إدارة الممتلكات:

- للسنة الأولى والتي تبدأ في تاريخ 15 مارس 2024م: مبلغ 200,000 ريال (منتان ألف ريال سعودي لا غير)
 سنوباً، يتم دفعها على دفعتين مقدمة كل سنة أشهر.
- للسنة الثانية والتي تبدأ في تاريخ 15 مارس 2025م: مبلغ 150,000 ربال (مانة وخمسون ألف ربال سعودي
 لا غير) سنوباً. يتم دفعها على دفعتين مقدمة كل سنة أشهر.
- مبلغ وقدره 683,400 ربال فقط ستمانة وثلاثة وثمانون ألف وأربعمانة ربال لا غير تدفع على دفعتين مقدماً كل ستة أشهر ابتداءً من تاريخ توقيع العقد وذلك مقابل مصاريف خدمات الرافق والتي تشمل عقود الحراسات الأمنية وخدمات النظافة وخدمات صيانة المصاريف وخدمات التنظافة وخدمات التشجير ومكافحة الحشرات وخدمات إزالة المخلفات وخدمات نظافة الواجبات وفي حال وجود أي تغيير على التكلفة من قبل الموردين فيتم اخطار الطرف الثاني بذلك خطياً قبل إبرام العقود مع مقدم الخدمة.

2. أتعاب التحصيل:

للمنة الأولى والتي تبدأ في تاريخ 15 مارس 2024م: ما نسبته (200%) اثنان بالمائة من اجمالي الايراد 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 (250%) اثنان بالمائة من اجمالي الايراد لكل مبلغ تم تحصيله فعلاً من المستأجرين في العقارات المشمولة بهذا العقد وخلال فترة التعاقد.

3. أتعاب التأجير:

ما نسبته (7.50%) سبعة ونصف بالماتة من إجمالي قيمة إيجار أول سنة فقط تدفع مرد واحدة عن كل إمستأجر جديد وذلك مقابل أنعاب التأجير للعقارات غير المؤجرة.

> ۲۸۲۹ طريق الملك عبدالله, الرياض س.ت: ۴٬۳٬۳۱۵۹۱

2829 King Abdullah Road, Riyadh CR.: 4030312596 info@sproperty.sa 920028018





2. شمولية العقد:

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

3. قانون العقد:

يخضع هذا العقد لأحكام الأنظمة والقوانين الساربة بالمملكة العربية السعودية.

4. الاختصاص القضائي:

في حالة نشوه أي نزاع أو خلاف يتصل بموضوع هذا العقد. أو تنفيذه. أو تفسيره، أو تنفيذ. 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 عليا. وبلتزم 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 المنبت بهذا العقد منتجة الاثارها قانوناً

{البند العاشر}

خُرِّرُ هذا العقد من نسختين، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها بما ذُكِرٌ، تحرر هذا العقد، ووقع عليه مرابعة المرابعة المراب

والله والموفق.

عن الطرف الأول عن الطرف الثاني شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية شركة مشاعر ربت العقارية المفوض: محمد أحمد الجنيد المفوض: فاضل أحمد مخلوق التوقيع: التوقيع: التوقيع: الختم: الختم: الختم: الختم: الختم: المختم: ا

2829 King Abdullah Road, Riyadh CR.: 4030312596

info@sproperty.sa 920028018 ۲۸۲۹ طريق الملك عبدالله, الرياض س.ت: ۴٬۳٬۳۱۰۹۱



٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمن عتداول 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 والملغات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جمية المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جمية الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميح الملفات في قاعدة بياناته.
- لـه يرصد المقيم أو تـه إعلام ه بـ أي عوام لى غير ظاهرة – والتـي يمكـن أن تـؤثر علـى قيم ة العقار – فـي وقـت تقييم العقار، وتشـمل هـ ذه العوام لى علـى سبيل المثال لا الحصر حالـة التربـة والأعم ال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم
 وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو
 محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة
 العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال
 وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلا من
 جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة
 كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها
 في هذا التقرير.
- تــم الاســتناد فــي رأي القيمــة إلـــي الافتــراض بــأن العقــار قيــد التقيــيم فــال مـــن الملوثات والمــواد السامة أو المخاطر البيئية بـأي نــوع كــان، لا يتحمـل المقيم أي مســثولية تتطلـب خبـرات فــي مجــالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقيت إعداد التقييم ولا يوجدأي معلومات يعتقد أنها جوهرية او ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عـدمها وتـم افتـراض صـحته، وعـدم وجـود أي عوائـق أو قيـ ود علـى الملكيـة –إلا إذا ذكـر خـلاف ذلك–، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميـع اشتراطات البلديـة والحـدود القانونيـة –إلا إذا ذكـر خلاف ذلك–، ولا يتحمل المقيم مسـثولية صـحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص
 للعقار مـن قبـل العميـل فسـيتم التحقـق مـن
 الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظـاهرة واسـتخدامه كبـديل لأعمـال الفحـص
 الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هـذا التقييم لأغراض الحـد الأدنى من القيمـة أو لأغراض اعتمـاد القـروض البنكيـة إلا إذا تــم الـنص بخــلاف ذلــك فـــي التقريــر أو فـــي التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج مـن اسـتخـدام تحليلات أو نتــاثج تقريـر التقيـيم غيـر مــا تــم الـنص عليه عند التعاقد.
- جميخ المعلومات والحقائق المخكورة 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 لـم يـتم ذكرها ودراسة
 تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتاثج المشار إليها في هــذا التقريـر خاضـعة للشــروط والأحكــام، وتعتبــر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل خـــتم الشـــركة وتوقيـــــ3 المقيمـــين المعتمدين بها.



٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميـع الأعمـال وفقـا لنظـام المقيمـين المعتمدين، واللائحـة التنفيذيـة ذات الصـلة بالتقييم المعتمدين، واللائحـة التنفيذيـة ذات الصـلة بالتقييم العقـاري الصـادرة عـن الهيئـة السـعودية للمقيمـين المعتمـدين (تقييم)، والنسـخة الأخيـرة مـن معـايير التقييم الدوليـة ١٠٠٥، والمقيمـين الـذين يلتزمـون التقييمات للمتابعـة مـن قبـل مخده الجهات.

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يـتم فـي هـذا التقريـر فـي بعـض الحـالات عمـل "افتراضـات" أو "افتراضـات خاصـة" لغـرض التقيـيم، جميــع هـذه الافتراضـات خاضـعة لمعـايير التقيـيم الدوليــة ٢٠٢٥ كالتـالي وتنقســم هــذه الأنــواع مــن الافتراضات عمومًا إلى فئتين؛

- هي الحقائق التي تتسق أو يٰ المكن أن تتسق مع
 تلك الموج ودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد المقيود المغروضة عنى نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيّم.
- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ المقتراضات خاصة ، وغالب 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 ممتثل للمعايير.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات مرفقة في ملاحق التقرير التي
 تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها
 وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم
 وتشمل;
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريـق التقيـيم، والتـي تشـمل الوضـع الحـالي للسـوق والأسـعار السـائدة للبيـع أو الإيجـار لكـل مكونات العقار، بالإضافة إلى معـدلات الخصـم والرسملة، معدلات الإشـغال، الصـيانة والتشـغيل، وعوائد التطـوير المتوقعـة، يجـب الإشـارة إلى أن جميـع التقييمـات والتقـديرات الـواردة قـد تـم إعدادها بناء على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.
- تـم استقصاء بعـض المعلومات مـن شـبكة العلاقـات الخاصـة بالمقيم وتشـمل مسـوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيثي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هـو خلـو أرض العقار مـن أي ملوثات بيثية –إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، فـي حال نمى إلـى علـم المقـيم وجـود أي ملوثات بيثيـة فـي أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٣.٦.٥ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولـــم يـــتم إكمـــال أوراق إنهائهـــا، ويشـــمل ذلـــك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميــــ3 أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هـ ذا سـريا للجهــة الموجــه لهــا التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يســمح بـأي شــكل كــان بنشــر هــذا التقريربشـكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طــرف ثالــث دون موافقــة المقـيم المســبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.



٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميـــ3 الخــرائط والرســومات التوضـيحية الموجــودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقـط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقـدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

٥.٣.٩ طبيعة عمل المُقيِّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقا لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ – نطاق العمل – من معايير التقييم الدولية لعام ١٠١٥، وتحديدا الفقرة (١-١٠ – 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 شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد خاصة (انظر المعيار ١٠٠ – أسس القيمة، الفقرات (١- خاصة (انظر المعيار ١٠٠ – أسس القيمة، الفقرات (١- خاصة رائول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقا لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ – البيانات والمحكلات – من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والمحكلات – 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 الأور ملموسة قد تنتج عنها. وبناء على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار – إن وجدت – في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية."

٥.٣.١١ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بغريق عمل من الأخصائيين الـداخليين يتمتعون بالمهارات الغنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لاتنفيذ عمليات الغنيات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم 'فريق التقييم'، وذلك امتثالًا لما ورد في المعيار رقم - ١٠٠ إطار التقييم من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٠٥.

٥.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

ثقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقا للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام ٢٠٠٥ (International Valuation Standards 2025)
 ثرام بجميح المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الـواردة في هذه المعايير المحدثة، لضحان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة.كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها الرس جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.



ع.ه | تحليل التدفقات النقدية

تخليل اعدمقت السدية	الاجمالي	944011	٠ است	Same Pro			1.00				annie (
Palify a ming productor	5 5 ***	F %	F %	F %	F %	F	1.15.76	2.525	2.797	2.525	Charles and
% р.,!	professional						reconstitution	1.000.00	1. 2.5.1	1.000	1000000
السيام الشاف 1% في المواد الرا	0.000	0.50	68 (4.1)	68 (4.1)	105 (7)	68 (4.1)	10,000	10 (10.5)	(0.000)	(0.000)	18/31/19
p. 1. De	0.00						0.00				
District Communication		:	. 4	:	. 4	. 4	1.3				1 - 1, 1,
% р.,.1	taken ()						1000	1 - 1	1.3	1 - 1	0.57 (36)
المسالم الشاف 1965ي المواط الراز	0.000	12 . 1	12.0	12.0	12 . 1	15 . 1	011.05.00	$(1,1,\dots,1>1)$	(1,1,3,3,1,5)	$(1,1,\dots,1>1)$	611 7 180
p. 1 18.	67.73						60.000				
Dalling a mag progress	. **	1 >	1	1	1	1 .:	1	1.79	1.75	1.79	. F. 19
% р.,1	0.050 %		0.500	655.00	0.50	11 + 1534	10 + 15 4	ratife)	(a) (a)	ratife)	1.8 . 1
السيام الشاف 1% في المواد الراز	1.3 (2.1)	0.153	0.1169	0.1566	67.00%	12.00	1711-151	0.000	0.000	0.000	15 (
p. 1. De	17.0		17.0								
التها فالمتاز فيتعيدها مرازي والمتعام المرزي المراز	Bes 15 5 111	1.050	0.200	p. 0 - 5	minute.	n nu e	6.9.00	60.00	15 (2.17)	60.00	1000
المراجع والماري والمستقل والمتاري	1.30	1.55	1.55	1.55	1.55	1000	1.90(1.17)	ore new to	aste the No	order the No	1000000
process and	0.1 S. 15	1.0573	127.00	1.67	13.5	13.5	11	1 -111	1.500	1.55	0.000
many art to gar											Destruction
also laser pale	61 × 1108	100000	10000	1 2 3	10000000	0.000000	richard for	1.51.90	1.51.90	1.51.90	$I_{\mathcal{A}} = 1 \cdot \log A$
Sec. 1989			2			- 0	100				
and be a pain	13.7 3	1.0573	1.00	0.6140	:	19.00	1.00 (2)	1.00	1 1	11	engine.

KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية	CIS,VIC,-OP
إجمالي قيمة العقار	۰۰۰ ۲۱۴٫۷۱۲٫۰۰۰ ریال



الفصل السادس

نظرة على السوق العقاري بمدينة الرياض

لا نظرة على القطاع العقاري

٦٢ القطاع السكني

٦٣ القطاع التجاري

٦.٤ القطاع المكتبي

٦٥ القطاع الفندقي

٦٦ القطاع الصناعي





٦.١ أنظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نموا ملدوظا، إذ يعد القطاع العقاري أدد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلى الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجابا على سوق العقارات.

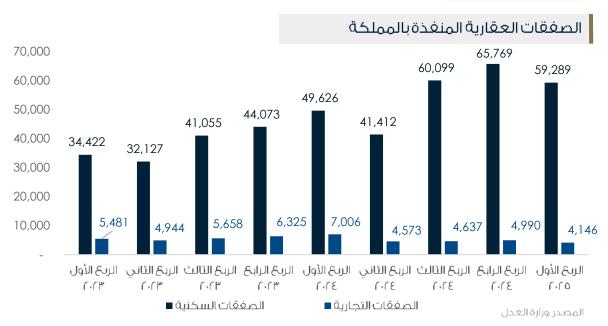


أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

تجاري

- نمو عدد السكان 🧥 سکنی
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
 - أسعار الغائدة وتأثيرها على التمويل العقارى
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيس الإقليمي في المملكة
 - الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفية
 - نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي

 - الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق صناعی 🎇 زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

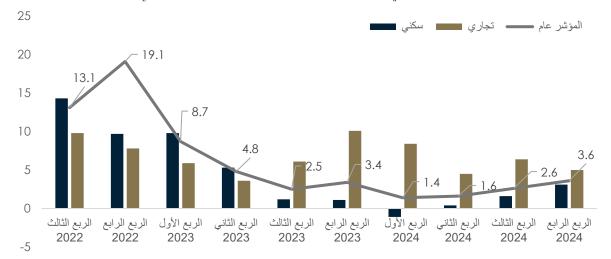




٦.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقارى

تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٥ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣، فقد شهد القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة ١.٣%، ويشكل هذا القطاع وزنا نسبته ٢.٧٧% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢٠٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع، وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥٠،٠% في الربع الرابع من عام ٤٠٠٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥٠،٠%. كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥١،١



بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣٠٠١%، وذلك
مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ٢٠٠١%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن
نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٠٠٨%، في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضا
في أسعار العقارات بنسبة ٢٠٠% و٢٠٤٪ على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٠١١% و١٤٠١% على
التوالي وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض،
حيث بلغت نسبتا الارتفاع ٢٠٤٪ و١٠١٪ على التوالي. أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب
انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ٤٠١٪ و٣٠٪ على التوالي.



المقيم المعتمد؛المهند عبداللطيف الحسامي – رقم ترخيص المقيم المعتمد؛١٢١٠٠٠٠٩١ – تاريخ إصدار الترخيص:١٤٣٨/١١/١ – فرع تقييم العقار



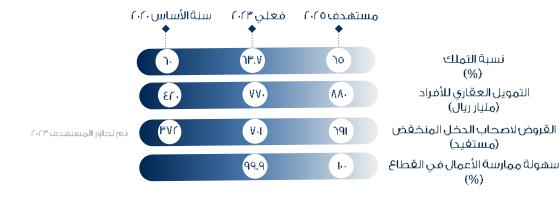
مؤشر أسعار العقار و القدرة الشرائية للعقار

مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض	التمويل العقاري كنسبة من الدخل	نسبة سعر العقار إلى الدخل	الغام
8.9	۲.,٥	۲.۸	ויוו
0,3	CC.**	۳,۰۰	ር _ነ ርም

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 ٣٠٠) 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 ٣٠٠، في ٣٠٠، أسهمت المبادرات الحكومية في زيادة تملك المساكن عبر برامج ضمان الرهن العقاري التي قدمت تمويلاً لأكثر من ٣٠,٠٠٠ أسرة ضمن برنامج الإسكان التنموي. كما أطلقت ضمانات جديدة لمبيعات العقارات على الخارطة لتسهيل الوصول للمشاريع قيد التطوير.



وفقا لآخر تحديث رسمي نشر في عام٢٠٢٣

Affordability Index by Country 2023

المصدر ؛ التقرير السنوي لرؤية ٢٠٢٠ لغام ٢٠٢٣



الفجوة بين العرض و الطلب

- تشهد المملكة نمواً في عدد السكان بما يتماشى مـ6 هدفها لعام ٢٠٣٠، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على الخدمات السكنية، ومـ6 توقـ6 زيادة عدد الوافدين بحلول ٢٠٣٠، قد ترتفـ6 معدلات إيجار الوحدات السكنية، حيث بدأ بعض ملاك العقارات بتأجير منازلهم للاستفادة من الطلب المتزايد، ورغم المشاريـ6 السكنية الكبيرة التي أطلقتها وزارة الإسكان في السنوات الأخيرة وخططها لمشاريـ6 إضافية، لا تزال الفجوة بين العرض والطلب قائمة، حيث تبقى محفزات الطلب قوية في مختلف أنحاء المملكة.
- منذ إطلاق برنامج الإسكان في ۱۱۸ وحتى نهاية ۲۰۲۳ 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 ۲۰۲۰ بالشراكة مع شركات التطوير العقارى.
- يشهد سوق العقارات في مدينة الرياض نموا 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 ١٠مليون نسمة بحلول
 عام ٢٠٣٠، ويعد معدل عدد السكان لكل وحدة سكنية في الرياض مرتفعاً مقارنة ببعض المدن داخل
 وخارج المملكة، مما يعكس الحاجة إلى تطوير المزيد من الوحدات السكنية لمواكبة التغيرات
 الديموغرافية المتسارعة حيث يبلغ معدل الوحدات السكنية في الرياض ما يقارب ٥٠١ شخص لكل وحدة
 سكنية

تقديرات عام (2024)

عدد السكان

السعوديين

٣٤ مليون نسمة

عدد الوافدين

١٤ مليون نسمة

VISION d__jgJ

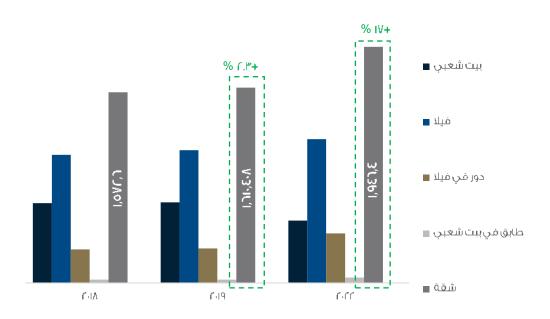
2 30

4) 4) 4) 4) Holippi Minepon of Saudi Arabia

عدد السكان السعوديين مليون نسمة عدد الوافدين مليون نسمة

عدد الوحدت السكنية المعروضة من قبل وزارة الاسكان بالشراكة مع شركات التطوير العقاري حوالي امليون وحدة سكنية

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

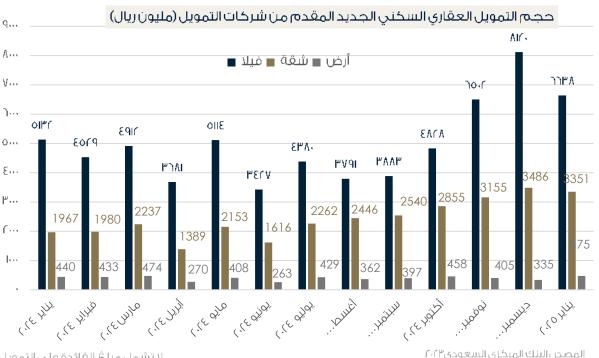




القطاع السكني (التمويل)

وفقًا لبيانات البنك المركزي السعودي (ساما)، بلغت قيمة التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من قبل البنوك ١٠.٥ مليار ريال سعودى في شهر يناير ٢٠٢٥، مسجلة بذلك زيادة بنسبة ٣٩% مقارنة بنفس الشهر من العام السابق ٢٠٠٤، وبلغ عدد العقود الموقعة بين البنوك والأفراد حوالي ٣٠٤ ألف عقد. كما ارتفعَ متوسط قيمة القروض العقارية الجديدة إلى ٧٨٠٫٠٠٠ ريال سعودي، مسجلًا زيادة بنسبة ٩٩٪ مقارنة بشهر يناير ۲۰۲۶.

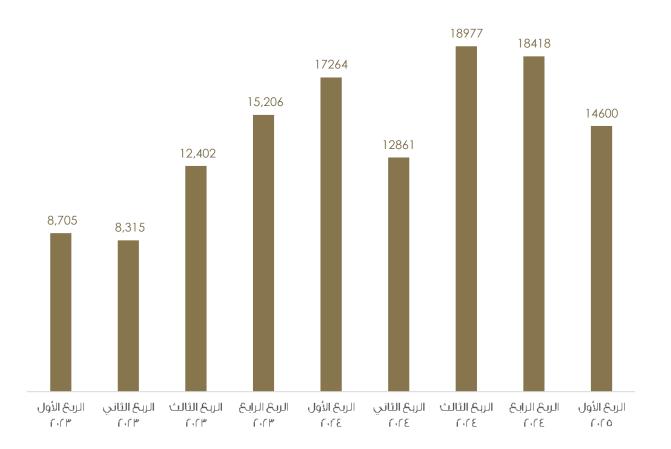






نظرة على القطاع السكني بمدينة الرياض

عدد الصفقات السكنية المنفذة بمدينة الرياض



المصدر ؛ وزارة الغدل



٦.٣ القطاع التجاري

- الرياض تقود نمو المساحات التجارية داخل المملكة، حيث بلغ معدل الإشغال ٩٠%. وتغطي المساحات التجارية في المدينة حاليًا نحو ٣٠٦ مليون متر مربغ، مع إضافة ٢٧,٠٥٠ مترا مربعًا خلال الربع الأول من عام ٤٦٠٦. ومن المتوقع أن ترتفع المساحات التجارية المتاحة في الرياض بنسبة ٨١%، لتصل إلى ٤٦٠ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٠١.
- تُعد 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 نموا سريعا في المساحات التجارية لتلبية الطلب المستقبلي،ورغم توفر مساحات تجارية كبيرة حاليا في الرياض، إلا أنها لا تتناسب مع عدد السكان، الذي يعادل تقريبا ضعف عدد سكان دبي. ويبرز ذلك فجوة كبيرة في الرياض، لا سيما مع التوقعات بحدوث نمو سكاني كبير بحلول عام كبيرة في المساحات التجارية في الرياض، لا سيما مع التوقعات بحدوث نمو سكاني كبير بحلول عام



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

أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- المعروض الحالي من المساحات: ٤٥٢٫٨٠٠ م²
- المعروض المستقبلي بحلول ۲۰۲۷ س۳۲٫۰۰۰ م²
- إجمالي المغروض المتوقع بحلول ٢٠٠٧: ٨٤,٨٠٠٠ م²
 - عدد المشاريع التطويرية الجارى تنغيذها: ٧٧
- متوسط الإشغال (قطاع الأطعمة والمشروبات)؛ ٨٤%
 - عدد الهشاريخ التطويرية المستقبلية: ١
 - عدد المشاريع في ٢٠٢٧: ٣٣
 - متوسط معدل الإشغال: ٩٦%
 - متوسط سغر الإيجار: ۲٫۳۱۰ ريال سغودی

أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- البجيري
 - ذا زون
- واجهة روشن
- فيراندا (Veranda F&B)
 - البوليفارد
 - میدتاون
 - ترکې سکوير
 - ريغر شووك
 - فیاریاض
 - · جوی آفینیو
 - يو ووك (U Walk)

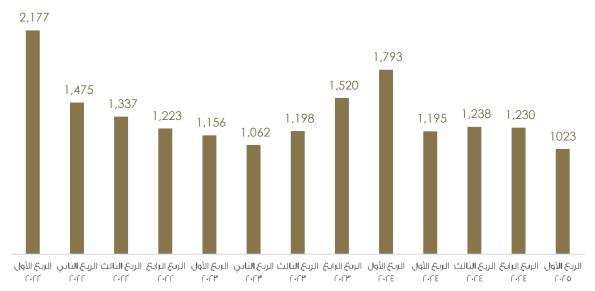
المصدر فريق البحث بشركة إسناد



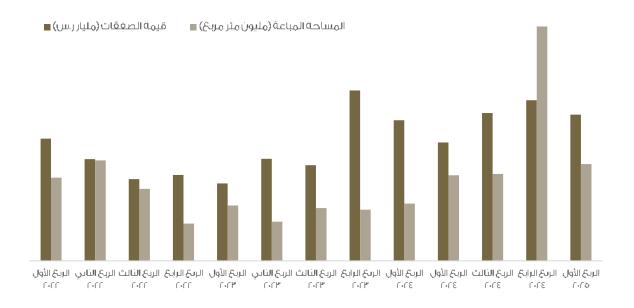
٦.٣ القطاع التجاري

نظرة على القطاع التجاري بمدينة الرياض

عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة الرياض



مقارنة بين المساحات المباعة و قيمتها



المصدر : وزارة العجل



٦.٤ القطاع المكتبي

فئات المباني المكتبية

الفئة (أ)

ُ تشمل هذه المشارية 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 المشاريخ مكاتب مصانة ومخدومة جيدا، مخ توفر مواقف سيارات واسعة ومصاعد كافية لتلبية احتياجات المستأجرين.

الفئة (ت)

مبان أقدم قليلا ولكن تتم صيانتها بشكل جيد، ومؤجرة لمستأجرين من الطبقة المتوسطة والوسطى العليا. مع التجديد، يمكن ترقيتها إلى مكاتب من الغئة أ

- مبان قديمة نسبيا
- الأثاث والتشطيبات بجودة جيدة
- صیانة وأمن على مستوى جید
 - أسغار الإيجار متوسطة أو أعلى من المتوسط

الفئة (ج)

تصنَّف هذه المباني ضَمِنَ أَدنَى فئة في تصنيف مباني المكاتب، وتحتاج إلى تجديد شامِل

- مبان قدیمة ذات بنیة تحتیة محدودة.
 - تصمیم ضعیف ومرافق قدیمة وغیر محدثة.
- تقّع في مناطق منخفضة الطلب، مما يؤدي إلى معدلات شغور مرتفعة.
- أسعار إيجار منخفضة مقارنة بمتوسط السوق.

نظرة عامة على سوق المكاتب في الرياض

معدلات الإشغال:

مكاتب الفئة أ: سجلت معدل إشغال بلغ ٩٨%، بزيادة قدرها ا% مقارنة بالعام الماضي. مكاتب الفئة ب: شهدت ارتفاعًا في الإشغال بنسبة ٨%، ليصل إلى ٩١% بنهاية عام ٢٠٢٤.

- برنامج المقرات الإقليمية
- ساهم البرنامج في تسريخ نمو الإيجارات، من خلال استهداف زيادة عدد المقرات الإقليمية من ٣٥٠ مقرا حاليا إلى ٤٨٠ مقرا بحلول عام ٢٠٣٠، وفقا لوزارة الاستثمار السعودية.
 - معروض المكاتب؛

من المتوقع أن يصل إجمالي المعروض إلى ٦.٩ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٠.

نمو إيجارات المكاتب

استمرت إيجــارات المكاتـب فــي الريـاض بالارتفــاع، مـدفوعةً بزيادة الطلب المتنامى.



إيجارات المكاتب:

الفئقأ

ارتفعت الإيجارات بنسبة ٨% على أساس سنوي. لتصل إلى ٢٫٠٠٥ريال/٥٠٠.

الفئة ب

سجلت ارتفاعا بنسبة ٢٦% على أساس سنوي. لتصل إلى ١,٢٢٥ ريال/٥٠².

> المصدر: الهيئة السعودية للمقيَّمِين المعتمدين المصدر، فريق البحث بشركة اسناد



٦.٥ القطاع الفندقي

أهم مؤشرات القطاع الفندقي

- في الرباع الراباع من عام ٢٠٠٤، بلغ متوسط سعر الغرفة الفندقية اليومية ١٤٥٠ ريالا سعوديًا، بانخفاض
 بنسبة ٢٠١١، مقارنة بـ ٤٤٩ ريالًا في الرباع الراباع من عام ٢٠٠٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
 - أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ١٠٥١% ليصل
 إلى ٢٠٠٠ ريالًا مقارنة بـ ٢٧١ ريالًا في نفس الفترة من عام ٢٠٢٣.





 بلغ متوسط مدة الإقامة في الفنادق خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ حوالي ٢٠٣١ ليلة، وهو نفس المعدل في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، بينما بلغ متوسط الإقامة في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى
 ١.٦ ليلة، مسجلًا انخفاضًا بنسبة ١.٦١% مقارنة بـ ٢٠٢٤ 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 مثوية مقارنة
 بـ ٢٠٠٢% في الربع الرابع من عام ٢٠٣٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الغنادق المرخصة.
- أما نسبة الإشغال في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى فارتفعت قليلًا لتصل إلى ٥٥،٩% بزيادة ٥٠،
 نقطة عن ٥٥،٥% في نفس الربع من عام ٢٠٢٣، وبحلول نهاية الربع الرابع من عام ٢٠٢٤،

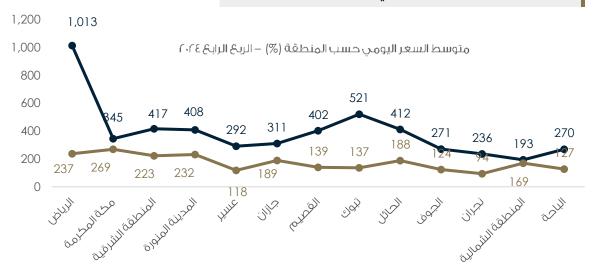
نسبة إشغال الغرف حسب نوع المنشأة (%)





٦.٥ القطاع الفندقي

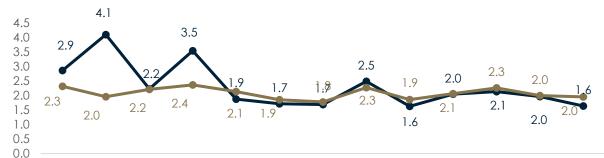
أهم مؤشرات القطاع الفندقي حسب المنطقة



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



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



الباحة المنطقة نجران الجوف الحائل تبوك القصيم جازان عسير المدينة المنطقة مكة الرياض الشمالية

المصدر :الهيئة العامة للاحصاء شقق مخدومة 🍑 فنادق



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 الإشغال 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 ٢٠٠١، اله، وفقًا لهدف عام ٢٠٠٠.



القطاع الصناعى بمدينة الرياض

ما زالت أنشطة التأجير تشهد طلبا قويا في أغلب المناطق الغرعبةومن المتوقع دخول معروض جديد في شمال وشرق الرياض، إلا أن هذا المعروض لا يعد كافيا لمعادلة الارتفاع في الإيجارات الذي تشهده المناطق الجنوبية من المدينة، محفوعا بالطلب القوي

الإيجارات ومعدلات الإشغال:

ارتفعُ الإيجار بنسبة ١٦% ليصل إلى ٢٠٨ ريال/م2°.

معدل الإشغال: ٩٨%.

إيجارات المستودعات المميزة (الرباغ ٢٠٢٤)؛

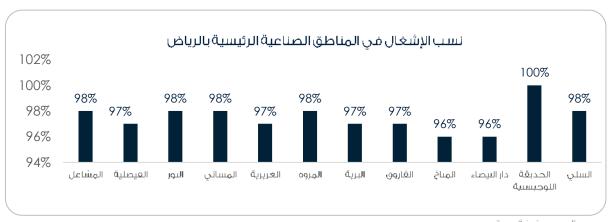
تتراوح بين ١٧٠ إلى ٤٢٠ ريال.

المناطق ذات التصنيف الأدنى (مثل الغبصلية والنور):

سجلت نموا في الإيجار بنسبة ٤–٥% مـَ تركيز على شغل الوحدات الشاغرة.

• - سوق المستودعات

السلي؛ يشَّهُ دنشًاط تأجيري قوي، لكن نمو الإيجار أقل من ٢٠٪ بسبب ارتفاع معدلات الإشغال مسبقا.



المصدر؛ غرفة جدة المصدر فريق البحث بشركة إسناد





الرئيس التنفيذي

م. المهند عبداللطّيف الحسامي

aalhussami@esnadrealestate.com هاتف، ۱۲۲۰ تحویلة، ۱۲۲۰ تحویلة، ۱۱۲۰ تحویلة، ۱۱۲۰ نام المراد الله المراد الله المراد الله الله الله الله الله

الجوال: ٩٦٦٥٠ ٤٣١٥٤٨٥+ تحوي

نحنُ لك سَنــدُ We support you

شركة إسباد للتقييم العقاري سجل تجاري ٤٠٣٠/٩٧٧٧ هانف: ١٤٥١ + ٩٦٦١٢٢٠١٣ ماكس +٩٦٦١٢١١١٠ صيدوق التربد ١٥٧٥ حدة



تقرير تقييم مبنى فندقي

بمدينة مكة المكرمة - حي العزيزية

۳۰ پونیو ۲۰۱۵م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سَنــدُ We support you

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت



محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	Ф
۳	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	ı
8	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
V	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	۲
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	۳
.	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	۳.۱
ll l	وصف العقار على مستوى الأحياء	۳.۲
اد	بيانات العقار ومعلومات الملكية	۳.۳
۱۳	حدود وأطوال العقار	۳.٤
۱۳	طبيعة ومصدر المعلومات	۳.٥
Iξ	صور العقار	۳.٦
IV	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	۳.۷
IΛ	الفصل الرابع: التقييم	ε
19	أساليبالتقييم	1.3
را	التقييم	٤.٢
۳٥	الاستنتاج وطريقة الترجيح	۳.3
۳٥	القيمة النهائية للعقار	3.3
۳٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	6.3
۳٦	الفصل الخامس: الملاحق	٥
۳۷	صور من المستندات	1.0
00	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٥٦	معايير التقييم	٥.٣
٥٨	تحليل التدفقات النقدية	3.0
09	الفصل السادس؛ نظرة على القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة	ו
٦.	نظرة على القطاع العقاري	٦.١
7٢	القطاع الفندقي	ገ.Ր



الفصل الأول الملخص التنفيذي



ا الملخص التنفيذي

			" "	
المتطلبات التنظيمية	ييم الدولية ٢٠٢٥ و	التقييم والامتثال لمعايير التق	حقائق وافتراضات	
_	المستخدمون الأخرون	صندوق سيكو السعودية ريت	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	هوية العميل
-	عنوان لتواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-	ضابط الاتصال المسئول	اکتوین
تم افتراض أن الملكية مطلقة	نوع الملكية	ەبنى فندقي(Eskan 4)	الاستما	الأصل
https://maps.ap	p.goo.gl/copzywk8l	RM7g7V7N7	رابط الموقع	محل التقييم
	للوائح التنفيذية والأد السعودية للمقيمين لية ٢٠٢٥ (dards 2025		معايير التقييم الحولية ٢٠٠٥ International Valuation Standards 2025	معاییر التقییم المتبعة
ι (((((((((((((((((((تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	الغرض من التقييم	
أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	\p\\-\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	تاريخ المعاينة	
الاستخدام الحالي		القيمة السوقية		
هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠، ١ المبلغ المقدر 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	أساس القيمة	التقييم
سردي تغصيلي	نوع التقرير	(ειη.Αμοιι	الرقم المرجعي	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	p(-(٥/-٦/٣٠	تاريخ التقرير	
ولمن يتم إحالتها إليه لغرض طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا فة أوبيان أو نشرة حورية أو في أي موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل ق مـ6 الغرض من التقييم، يسمح حاول) الإلكتروني والموقع ر الصندوق مناسبة.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	التقرير		
الي أو محتمل مـَعُ الأطراف	في المصالح سواء د	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	



ا الملخص التنفيذي

				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية							
العقود التأجيرية للمحلات رقم ٢و٣ ونظرا لعدم من قبل العميل بانه العقود قد تم تجديدها نة الأخيرة من العقد السابق المرفق وذلك لمدة ببافتراض صحة هذه الإفادة ولايعتد برأي القيمة الا	نطاق البحث						
		-	القيود على أعمال التحليل	والاستقصاء			
		-	القيود على أعمال المعاينة				
	غرير"؛ سوق	عي تاريخ التقييم. تندات "مرفقة في ملاحق التق الملكية ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	للاستخدام ف • تشمل المسن • صك • رخص • تصري • عقود • تمت عملية ج	طبيعة ومصدر المغلومات			
هي الحقائق التي تتسق أو يالمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عى نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيّم. 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 ممتثل للمعايير.	•	تعليمات معايير التقييم الحولية ٢٠٢٥	الافتراضات				
حسب ماهو مشار إليه في القيود على أعمال البحث والاستغسار تم بناء رأي القيمة بافتراض صحة البيانات المذكورة.	•	التطبيقات في هذا التقرير					
يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلغظ المقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلغظ الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتوصف هذه الافتراضات بأنها ،خاصة الأنها توضح لمستخدم التقييم أنّ 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 محقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون محقومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم	•	تعليمات معايير التقييم الحولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة	الافتراضات والافتراضات الخاصة			
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.	•	التطبيقات في هذا التقرير					



ا الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
۱٬۳٫۴٤٤٫۰۰۰	رقما			
فقط مائة وثلاثة ملايين وثلاثمائة وأربعة وأربعون ألف ريال سعودي لاغير	كتابة	رأي القيمة		
ريال سعودي	العملة			

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين		التوقيع	الاسم	الحور	فريق التقييم	
فرع العقار	منتسب	ICHCVA-	X	عزام سنان	معاينة العقار والعروض واعمال المسخ الميداني	المقيم الميداني
	منتسب	ICICVIE	soft	نجلاء بندر القرشي	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	معد التقرير
	منتسب	ነናና…ናነም፡	Study 1	ممحمد محروس الحامدي	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدذل	مراجعة مخرجات التقرير
	زمیل	ነረነዓሥξ	0	م.المهند عبداللطيف الحسامي	المقيم المعتمد	

بيانات الشركة				
شركة اسناد للتقييم العقاري –شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-				
361	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			
فرع العقار	فرع التقييم			
8. ٣. /9 ٧٧ ٧٢	رقم السجل التجاري			
٦٠/ ٣/ ٩٩١٤هـ	تاريخ السجل التجاري			
ICI98E	رقم ترخيص المقيم المعتمد			
_മൂ£۳۸/॥/।-	تاريخ إصدار الترخيص			
ىتىركة إسناد للتقييم العقاري شركة ممنية مساممة سوودية مقفلة سرت ۲۵۷۷۷۲ - ۲۰	ختم الشركة			

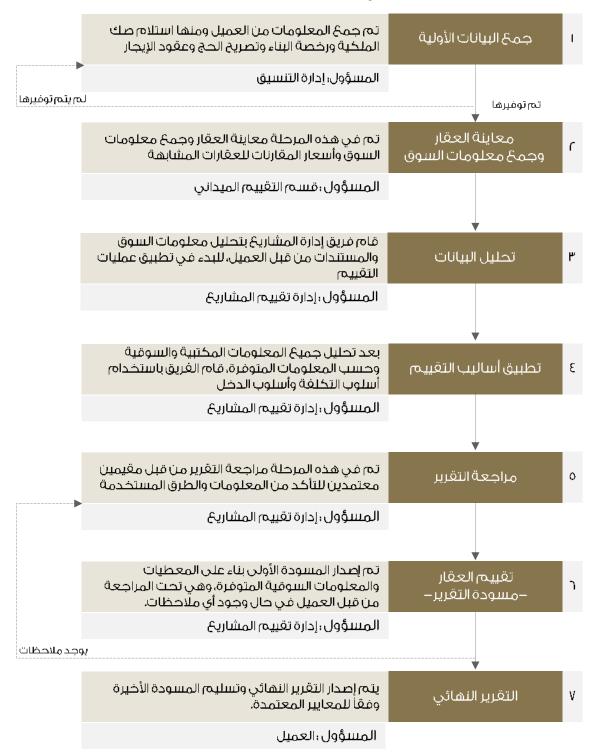


الفصل الثاني منهجية عمل إعداد التقرير



٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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





الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

- ١.٣ 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



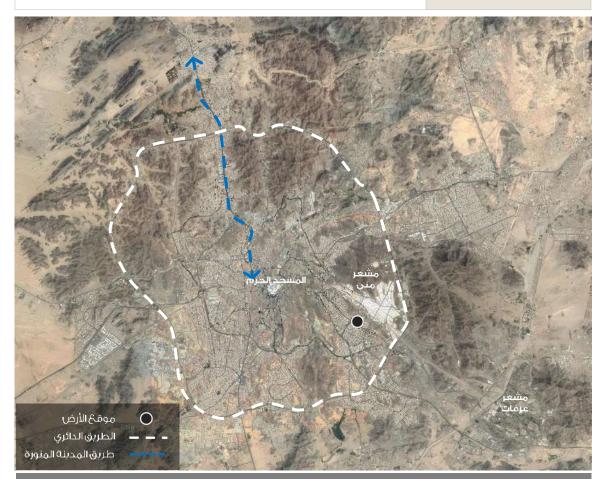


٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

نبذة عن مدينة مكة المكرمة

تقعٌ مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٢٠٠٠ كيلومترا في المنورة ٢٠٠٠ كيلومترا في الاتجاه البحرة 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، تقعٌ غرب المملكة العربية السعودية، وتبلغٌ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي ٨٥٠ كم².



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب						
المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب			
۵.۷ کلم	الحرم المكي	٥.٤١ کلم	جامعة ام القرى			
۳ کلم	مشعر منى	۹.۷۱ کلم	مشعر عرفات			



٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

سهولة الوصول

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 المرسلات، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق المسجد الحرام يليه حي الجامعة. يقع حي العزيزية في شرق مدينة مكة المكرمة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية منها طريق الملك عبد الله وطريق المسجد الحرام،

يقعُ عليه العقار محل التقييم وباشرة.

يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق المسجد الحرام الذي



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة



٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى فندقى بحب العزيزية, مدينة مكة المكرمة

العقار عبارة عن مبنى فندقي بحي العزيزية, مدينة مكة المكرمة						
معلومات الملكية (حسب صك الملكية)						
شركة مشاعر ريت العقارية	اسم المالك	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم العميل			
_ል የ ነ ነ ነ ነ ነ	تاريخ الصك	9646488	رقم الصك			
_ል	تاريخ الرخصة	j/ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	رقم الرخصة			
	ن العقار	معلومان				
مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة			
طريق المسجد الحرام	الشارع	العزيزية	الحي			
€A\\(I\\I	رقم المخطط	I/CAA	رقم القطعة			
العقار مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	مبنۍ فندقي	نوع العقار			
۳۰ شرق	۲.۸۲۷۸.۲ شمال ۱۲۸۲۷۸.۲	E. M. C. A	إحداثيات الموقع			
https://maps.a	npp.goo.gl/copzywk	8RM7g7V7N7	الموقع Google Map			
	ت العقار	مواصفان				
وتفيسه	طبيعة الأرض	ררס ו,ראע.פע	مساحة الأرض حسب الصك			
منتظم	شكل الأرض	– ما)	مساحة الأرض حسب الطبيعة			
	_		الملاحظات			
COLLAN	THON COLUMN					
	عدود العقار	صورة توضح				



٣.٤ حدود وأطوال العقار

	أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)						
الترتيب	عرض ال شارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلعً الارض(م)	الجهة		
-	_	-	جار	۳.	شمالي		
-	_	-	جار	۳.	جنوبي		
٢	II	داخلي	شارع نبتة سيف	۳3	شرقي		
1	۳۰.٤۰	تجاري	طريق المسجد الحرام	43	غربي		

بيانات العقار ونظام البناء		
الره الا۲۸۸ الم	مساحة القبو	
۱۵٫۵۹۳٬۳۸ م۲ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	
بحروم + دور أرضي + ميزانين + دورين څدمات + ١٧دور متكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار	
اسنة	عمر المبنى	
I	عدد المباني	بيانات العقار
مركزي	نوع التكييف	
ختر	التشطيب	
نظام إطفاء الحرائق – محلات تجارية	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
تجاري فندقي	الاستخدام	
%¥o	نسبة البناء	نظام البناء
1.,(0	معامل البناء	لمنطقة العقار
۲٠	عدد الادوار	
– العقار عبارة عن مبنۍ فندقي مکون من٤٥٠ غرفة.	ملاحظات)

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار						
م در سة بنین	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء		
✓	✓	✓	✓	✓		
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مرکز صحب	محرسةبنات		
✓	✓	✓	✓	✓		
تجهيزات بلدية	برید	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه		
✓	✓	✓	✓	✓		

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٠٥١/٥١/١٥ م
- تم تحديد موقع العقاربناء على صك الملكية وتم معاينة العقاربتاريخ ١٠٢٥/٠٦/١٥ م
 - نم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
 - افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.



٣.٦ صور العقار







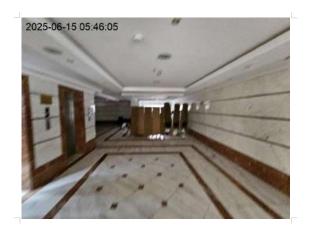








٣.٦ صور العقار















٣.٦ صور العقار















٣.٧ انتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من مشعر منى. • يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق المسجد الحرام.	المزايا المزايا
· لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
توجد عدة مشاريع تنموية بمدينة مكة المكرمة منها ؛ مشروع رؤى الحرم ومشروع مسار مكة والأعمال الإستكمالية لمشروع جبل عمر.	، الفرص
لمخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الخوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر السياسية والأمنية المخاطر الستعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بأسعار الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.	ر د د المخاطر
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 يـؤدي إلـى مخـاطر إشغار العقار.	المخاطر الخاصة بالعقار



الفصل الرابع

التقييم

- ا.٤ أساليب التقييم
 - ٤.٢ التقييم
- ٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
 - ٤.٤ القيمةالنهائية للعقار
- ه.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح



ا.٤ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيس	سية وطريعة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
أسلوب السوق	"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهمامة أصول أو الالتزام 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.
أسلوب الدخل	أيقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة السقيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء عن الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية وترجيحا هاما في الحالات التالية: أ) عندما تكون قدرة الأصل عن 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 ينص عن 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 فورا. ب) لا ينتج الأصل الحخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الغريدة للأصل حون استخدام أسلوبي الدخل والسوق استخداما مجديا.
طريقة القيمة المتبقية	أُطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميــ التكاليف المعروفـة أو المتوقعـة اللازمـة لإنجــاز التطــوير مــن القيمــة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع،وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية



٤.١ أساليب التقييم

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



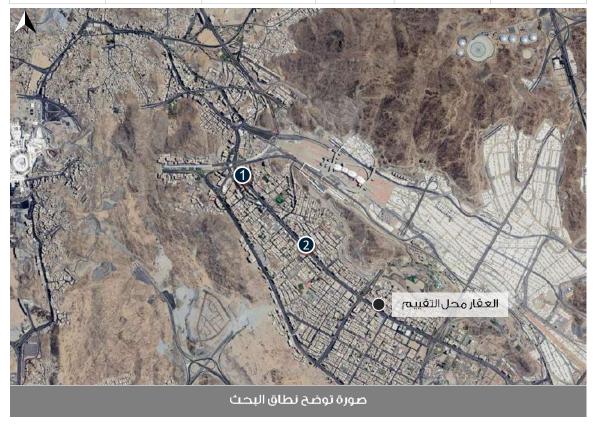
٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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 أيضًا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول
 المعاملات التي تتضمن أصولا مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة						
لعقار مقارن نوع العملية السنة القيمة المساحة القيمة/ م ²						
٤٣,٠٠٠ ريال	רף ר, אס.וו	۱۵٫۰۲۹٫۷۳۰ریال	۲۰۲۳	تقییم سابق	عقارا	
۳۷٫۵۰۱ ریال	دله ٤٧٩.٠٠	۱۷,۹۲۲,۹۷۹ریال	۲۰۲۳	صفقة منفذة	عقار ۲	





٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي - لمقارنة الأراضي

الثاني	المقارن الأول الثاني		ار محل المقارن الأول الثاني		العقار محل	
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	التقييم	المعايير	
له ۱۰۱	""/	لهرىر	"/ V/IA	_	تاريح الصفقة	
(la \ ∩	س ۳۷,0·۱	(ro/υ	עע ניי, דיי, דיי	_	قيمة المتر للعقار	
%··	صفقة منفذة	%	تقييم سابق	_	نوع المقارن	
%E.O.	ونخفضة	%E.O.	ونخفضة	_	ظروف السوق	
%··	فندفې	%···	فندفي	فندفې	استخدام الأرص	
ארו	V.0E0	19	т о		قيمة التسوية للمتربعد ضبط الظروف	
(φ/μ	פאו,ףץ נע ۳۹,۱۸۹	ره/سا	ıj EE,980		قيمة المتربعد النسوية	
%···	سهل جدا	%	سهل جدا	سهل جدا	سهولة الوصول	
%o.\—	خندخدا	%	مـــمـتاز	ختد	الموقع	
%	حيوية	%	حيوية	حيوية نسبيا	حيوية ونطقة العقار	
%o.	ı	%···	١	١	عدد الواجهات	
%··	۳۰ م	%	۰۳ ما	ہے ما	عرض الشارع	
%o	£V9	%".∙	۲,٦٧٥.۱۱	1,CAV.9V	الهساحة(م٢)	
%o	-۸۷۸/م رس/ م۲	%IV	רף /עט א, אף –	_	قيمة التسوية/ نسبة الضبط	
(lø\0	ר (הי) שין ۳۳,۳۱۰ (הי) רקס (אין ۳۷,۲۹٦ (m) רקס (אין 19,۲۹٦ (m) אין 19,۲۹٦ (m) רקס		יי ۳۷,۲۹٦ ני	_	قيمة المتربعد النسوية	
	%I. %E.		/₀ε.	_	نسب الترجيح	
	۳٤,٩٠٠ رس			-	قيمة المتوسط الموزون	

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمـة المقـارن رقــم(٢) التــي تعتبــر أفضل حالة للمقارنة لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

I,CAV.9V	إجمالي مساحة الأرض (٢٨)
۳٤,٩٠٠	قيمة المتر المربغ (ريال / م))
££,90+,10 1 "	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)



٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

القيمة		الوحدة	مكونات العقار			
I,CAV.9V		² رە	مساحة الأرض			
1,747.97		² ₍ O	المسطحات البنائية للبدروم			
10,098.81		²(rō	المسطحات البنائية للمباني			
الإجمالي	الوحدة	التكلفة/ وحدة	العنصر			
۳,۲۱۹,۹۲٥	ریال/ م _ا ²	۲,٥٠٠	تكلفة البدروم			
٤٣, ٦٦١,٤٦٤	ریال/ م ²	۲,۸۰۰	تكلفة المباني			
ደገ,ለለ , ሥ ለዓ	_	_	إجمالي التكاليف			
۲٫۳٤٤,۰٦٩.٤٥	%	% o	الرسوم الغنية			
٧,٣٨٣,٨١٨.٧٧	%	%10	أرباح المطور			
٥٦,٦٠٩,٢٧٧.٢٢			إجمالي التكاليف			
العمر الحالي العمر الحالي						
مَين ق			العمر الافتراضي للعقار			
	قنسر۸					
	۱۲ سنة		العمر الفعال			
	% ٣ ٠		الإهلاك الفعلي			
	<u></u>		قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			
قيمة العقار بأسلوب التكلفة						
££,90·,10 1 °			قيمة الأرض			
۳ ٩,٦٢٦,٤٩٤			قيمة المباني			
ለε,ονη,ηεν			الإجمالي			



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقا لمعايير التقييم الدولية "٢٠٠٠" 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، مخ 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.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناء 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 السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٤٥٠غرفة فندقة.
 - 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 المتاحـة للوحـدات العقارية المماثلـة مـن حيث الموقع، المساحة، وطبيعــة الاسـتخـدام، مــع الأخــذ فــي الاعتبـار توقيـت العــرض ومــدى توافقــه مــع ظروف السوق الحالية.
- ضبط القيم بناءً على الغروقات يتم عمل التسويات الازمة 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 بناء
 على تحليل العروض السوقية المتاحة، مــ على تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين
 العقار محــل التقييم والعقارات المقارنة، وبناء على هـذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي
 لجميع مكونات العقار.



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

۱.۱.۲.۲.۱ بيانات العقود:

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

	العقود التأجيرية						
عقد إيجار محل ٤	عقد إيجار محل ٣	عقد إيجار محل ٢	عقد إيجار محل ا	عقد إيجار العقار بالكامل	العقود		
صالون ماجد بن محمد بن حامد التمراوي للحلاقة	مؤسسة مشعل محمد الوذيناني لاجهزة السلامة	عبد الآهبن علي بن عبدالرحمن باعبيد	مقهي ناصر بن عبدالله بن عيضه الصليمى لتقديم المشروبات	شركة مورو العالميه للشقق والغنادق	اسم المستأجر		
۳سنوات	٦نس۲	سنة واحدة	قنسر	اسنة	مدة العقد		
۲۰۲۳ رماد	۲۰۲۳مله	۲۰۲۳ رملد	۲۰۲۳ رماد	۲۰۲۶هاد	بداية العقد		
سنة واددة	سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واحدة	سنة واددة	عدد السنوات المتبقية بالعقد		
ە۷,ە٠٠ ريال/سنة	۵۷٫۵۰۰ ریال/سنة	۵۷٫۵۰۰ ریال/سنة	۵۷٫۵۰۰ ریال/سنة	۳٫۱۷٤٫۰۰۰ ریال/سنة	القيمة الإيجارية السنوية (ريال)		



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١.٢ الإيجار السوقي (المعارض)

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

قائمة العقارات المقارنة						
القيمة/ م²	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن	
۲٫۰۸۳ ریال	נשנצ	۵۰٫۰۰۰ ریال	רירצ	عقد	عقارا	
۲٫۵۰۰ ریال	נשנצ	۲۰٫۰۰۰ ریال	רירצ	عقد	عقار ۲	
ریال ۲٫۰۲۷	رله ر۱۵ ۲۰	۲۰۰٫۰۰۰ ریال	۲۰۲۶	عقد	عقار ۳	





٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١.٣ الضبط النسبي - لمقارنة المعارض

الثالث	المقارن	الثاني	المقارن	المقارن الأول		العقار محل	المعابير		
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	التقييم	الهديير		
נסנינ	E/IF/9	لمربر	E/IF/9	لمربر	P\11\3	_	تاريح الصفقة		
(ω/U	µ) ר,∙ר¥	רף/ע	س, ۲,۵۰۰	رہه/ب	טן ר,∙Λ۳	_	قيمة المتر للعقار		
%	عقد	%·.·	عقد	%	ağe	_	نوع المعارن		
%	مستساهة	%·.·	مسانهة	%	مستناهة	_	ظروف السوق		
	,		,		,		فيمة التسوية للمتربعد ضبط الظروف		
(ω/υ	ער, רע	(lo/(۲٫۵۰۰ رس	۲٫۰۸۳ رس/ مم)		۲٫۰۸۳ رس/ ۱٫۰۸۳			قيمة المتربعد النسوية
%.,	سهل جدا	%·.·	سهل جدا	%	سهل جدا	سهل جدا	سهولة الوصول		
%.,	ختدختا	%··	جبدخدا	%	جندجدا	جبدجدا	الموقع		
%.,	حيوية نسبيا	%·.·	حيوية نسبيا	%	حيوية نسبيا	حيوية نسبيا	حيوية منطقة العقار		
%	جبدجدا	%l·	ممتاز	%	جيدجدا	جيدجدا	مستوى التشطيب		
%	قریب	%·.·	قريب	%	قريب	قریب	القرب من الطرق الرئيسية		
%···	۳۰.	%···	۳۰	%··	۳۰.	۳۰.	عرض الشارع		
%···	۰۰ رس/م۲	%·.·-	-۵۰ رس/ م	%··	۰۰ رس/م۲	_	قيهة التسوية / نسبة الصبط		
(ω/υ	µ) ר,∙רע	۲٫۰۸۳ (س/ ۲٫۰۸۳		_	قيمة المتربعد النسوية				
9	∕₀₩.	9	%ro	%E0		_	نسبالترجيح		
	رس ۲٫۱۱۰				-	ميمة المتوسط الموزون			

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم(١) التي تعتبـر أفضل حالة للمقارنة لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل 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 يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار المقارنات من وجهة نظرنا والطقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والكميبين التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكميبين العقارات العقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة؛

قائمة العقارات المقارنة						
قيمة الغرفة /الليلة	السنة	اسم الفندق	العقار المقارن			
۱۸۰ریال	רינצ	فندق ســــدرا العزيزية ٢	عقارا			
۱۰ ریال	۲۰۲۶	فندق السعداوى ٢	عقار ۲			
۱۸۰ریال	۲۰۲۶	فندق اوتاد المحبس	عقار ۳			



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



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.٢.٢.١.٥ الإيجار السوقى (الغرف الفندقية في موسم العمرة)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار المقارنات من وجهة نظرنا والطقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والكميبين التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكميبين العقارات العقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة؛

قائمة العقارات المقارنة						
قيمة الغرفة /الليلة	السنة	اسم الفندق السنة				
۹۹ ریال	רירנ	فندق مونتانا العزيزية	عقارا			
١٠٠ريال	۲۰۲۶	فندق عبد الملك العزيزية	عقار ۲			
۹۲ ریال	۲۰۲۶	فندق سيف بلص من سما	عقار ۳			



تم إجراء البحث والاستقصاء للوصول إلى قيمة تأجير الغرفة/ الليلة في موسم العمرة وتــم التوصــل إلــى أن متوسط قيمة تأجير الغرفة ١٠٠ريال/ الليلة.



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١.٦ الإيجار السوقى (سعر الحج)

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

قائمة العقارات المقارنة						
سعر الحاج	السنة	اسم الفندق	العقار المقارن			
۰۰۱ ریال	۲۰۲۶	فندق العلاء ٥	عقارا			
۰٫۵۰۰ ریال	۲۰۲۶	فندق رزون المسك	عقار ۲			
ریال ۲٫۵۰۰	۲۰۲۶	فندق بوابة منى	عقار ۳			



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



موسم الحج

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤،٢.٢.١.٧ بيانات الدخل حسب السوق

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

- متوسط قيمة المتر التأجيري للمعارض يقدر بـ ١١١٠٠ ريال / م٠٠.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ ۲٫۵۰۰ ريال / حاج.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم العمرة تقدر بـ ١٠٠٠ ريال / ليلة.
- سعر تأجير الغرفة الفندقية في موسم رمضان تقدر بـ ١٩٠٠ ريال / ليلة

عدد الغرف				تصنيف الوحدات
٤٥٠				 غرفة
٤٥٠				اجمالي عدد الوحدات
				افتراضات العوائد
	9/1.77		ADR	
نسبة الإشغال	غرفة	عدد الأيام	%	مواسم الفنادق
l\(\daggar_\%\)	۱۰۰ز.س.	13)يوم	<i>ዕለ</i> . ንሥ%	موسم العمرة
IO%	الريس.	الا يوم	rr.19%	نهاية الاسبوع
٧%	،19ریس.	۳۰پوم	A.rr%	موسم رمضان
%	۰۰۰۰ ر.س.	،٤ يوم	1.97%	موسمالحج
۲۰.۸%		ەر¶يوم	1%	المجموع
				ملاحظة؛ نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الدج
				تصنيفالغرف
إجهالي الدخل				غرفة
۰۰٬۰۰۰ پریس.				موسم العمرة
۰۰،۵۱۹۶ ریس.				نهاية الاسبوع
۰۰،۰۰۵,۷۹۵,۱٫۱۰۰				موسم رمضان
۰۰،۰ ر.س.				موسم الحج
۳,۸٤۱,٤۲٥ رس.				مجموع عوائد الغرف العادية
إجهالي الدخل	السعر/حاج	عدد الأيام	السعة (حاج)	موسم الحج

3.01

۰۰۰، ۳٫۷۱ ریس.

۵۰۰, کر بریس.

٤.



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.١٧ بيانات الدخل حسب السوق

		ملخص افتراضات العوائد
"تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقا"	%	
.س.٫۳٫۸٤٫٤۲٥ر.س.		إجمالي الوحدات
۱۹۲٬۰۷۱ رس.	٥%	دخل الأطعمة والمشروبات
٦٣,٧٦٠,		موسمالحج
. ٧,٧٩۴,٤٩٦ ر.س.		اجمالي الدخل
– ۱٬۹٤۸٬۳۷٤ رس.		نسبة الصيانة والتشغيل – ٢٥.٠%
.سی ۸٫۸٤٥٫۱۲۲		صافي الحذل التشغيلي (NOI)

	ریال/م	المساحة	بيانات دخل المعارض
۰۷۹٫۹۱رس.	الر) رس/م)	د ا ما 2	إجمالي دخل محل ا
٠ ر.س.		%	الشواغر
ــ۸۹۷٫۳٫۷۹۸ ر.س.		٥%	الصيانة والتشغيل
۱۲۲, ۷۲ ر.س.			صافي الدخل للمحل ا
۹۰ ۲, ۲ ۸ ر.س.	ار کارس/ما) السا∕م	۹ م ا2	إجمالي دخل محل ٢
٠ ر.س.		%	الشواغر
−٥١١٫٤ ر.س.		٥%	الصيانة والتشغيل
۲۷۱٫۱۷۲ ر.س.			صافي الدخل للمحل ٢
۵۰۰،۵۰۱ریس.	ال) رس/ مر	°0 ما	إجمالي دخل محل ٣
٠ ر.س.		%	الشواغر
– ۷۷ ۲٫۰ رس.		٥%	الصيانة والتشغيل
ە) ئىرىدارىس.			صافي الدخل للمحل٣
،۹۹٫۱۷۰ ر.س.	ار) رس/مر)	۷3 م ا²	إجمالي دخل محل ٤
٠ رىس.		%	الشواغر
ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ		٥%	الصيانة والتشغيل
.س.۱۹٤٫۲۱۲			صافي الدخل للمحل ٤



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:

<u>ك</u> رق	الغرق		بيانات الدخل الفعلية	العنصر
%	القيمة	بيانات السوق	بقروم ارجاجا المعملة	العلطر
		۷,۷۹۳,٤٩٦ ريال	_	إجمالي دخل الغندق (ريال)
		% ro	_	الصيانة والتشغيل
% AE.I1	الي ۲٫٦٧۱٫۱۲۲	۵,۸٤٥,۱۲۲ ريال	۳٫۱۷٤٫۰۰۰ ریال	صافي دخل الفندق (ريال)
% દ૧.૧٠	١١٤,٧٧٤ ريال	۳٤٤,۷۷٤ ريال	۳۰٬۰۰۰ریال	صافي الدخل للمحلات التجارية
عقار محل ة عقد الإيجار ثم الصريح.	النتيجة			

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

	إفتراضات المشروع
١٠سنوات	مدة المشروع
% ገ	معدل العائد
% ለ.ገ٥	معامل الخصم



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.٤ تحليل معدل العائد

	تحليل معدل الرسملة						
السنة	معدل العائد	قبمة العقار	صافي الدخل	القطاع	المدينة	العقار	اسم العقار/الصندوق
۲۰۲۳	%1.E	۰۰۰۱۱۴۰٫۹۸۸	۸,۹۹۷,۷٤۷ رس.	فندفي	مكةالمكرمة	فندق إبراهيم الخلبل	صندوق حدوى ربت الحرمين
r-r#	%ô.∀	ارسی ۳۱۱٫۸۲۵ _{۲۰۰۰}	۱۷٫۸۱٤٫٦۲۱ رس.	فندقي	مكةالمكرمة	فندق ثروات الأندلسية	صندوق حدوى ربت الحرمين
r-r#	%V.E	۰۰۰ ₍ ۳۰۸,3PI (عس)،	۱۹۵۱,۵۷٫۶۹۱ ریس.	فندفي	مكةالمكرمة	فندق ثروات التغوى	صندوق حدوى ربت الحرمين

- تم تحديد معدل العائد بـ ٦ % بناء على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.
 - بعد انتهاء مدة الإيجار بالعقد تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي.
- بعد دراسة العقارات المشابهة للعقار محل التقييم تم التوصل إلى أن نسبة الصيانة والتشغيل حسب
 السوق تقدر بـ ٥ ١%، 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 التخاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة
 والتشغيل إن وجدت للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
 - تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٨.٦٠ % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام الىموذج التراكمي						
الوصدر	معدلات					
<u>تداول السعودية</u>	E. 119%	معدل عائد السندات الحكومية				
الهيئة العامة للإحصاء	ı.AA%	معدل التضخم				
بيانات منصة Knoema	l.·٣%	مخاطر السوق				
تقدير المقييم حسب حالة السوق والعقار		مخاطر العقار قيد التقييم				
	۸.٦٥%	معامل الخصم				

• نتىحة التقييم

۱۰۳٫۳٤٤٫٤۳۸.۰۷ ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية
---------------------	--



2.8 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							
قيمة الترجيح	نسبة الترجيح	القيمة	طريقة التقييم				
۰٫۰۰ ریال	% ·	۸٤,٥٧٦,٦٤٧ ريال	تكلفة الإحلال				
۱۰۳٫۳٤٤٫٤۳۸.۰۷ریال	%I	۱۰۳٫۳٤٤٫٤٣۸.۰۷ریال	التدفقات النقدية				
۱۰۳٬۳٤٤٫٤۳۸٬۰۷ریال	%I	المجموع					

تم ترجيح أسلوب الحخل (طريقة التحفقات النقدية) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار محر للحخل
 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				
ι.٣, ٣ξξ,···	رأي القيمة (رقما)			
فقط مائة وثلاثة ملايين وثلاثماثة وأربعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي القيمة (كتابة)			
ريال سعودي	العملة			

ه.٤ 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 لـدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.



الفصل الخامس **الملاحق**

- اله صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
 - ٥.٣ معايير التقييم
 - ع.ه تحليل التدفقات النقدية





















يعتبر هذا العقد عقَّدا موثَّقا وسنَّدا تنفيذَيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data					ا بيانات العقد
Contract Type	جديد	توع المقد:	Contract No.	20484430718 / 1-0	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	مكة المكرمة	مكان إبرام العقد:	Contract Seating Date	2023-11-08	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2025-12-31	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2024-01-01	تاريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is conditional			d		معلق بشرط

Lessor Data					٢ بيانات المؤجّر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت المقارية شركة شخص واحد	اسم الشَّركة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No.	1010929452	رهم الشَّجل التَّجَارِي:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجارى:	Issued by		حهة النصدار:

Lessor Repres	entative Data	مؤجر	٣ ييانات مُمثَّلُ الْ		
Name		بخلوق	قاضل ه		النسم:
			Nationality	البحرين	الجنسيَّة:
ID No.	2535002006	رقم الهويَّة:	ID Type	موية مقيم	نوع الهويَّة:
Email	taql@sicocapital.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966583070808	رقم الجوَّال:
National Address		الرياض	الرياض,		العنوان الوطني:

Tenant Data	، المستأجر		£ بيانات المستأجر		
Company name/Founder	شركة مورو العالميه للشقق والفنادق	اسم الشُّركة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7008546876	الرقم الموحد	CR No.	4031201477	رقم السَّجل التَّجارِي:
CR Date	2016-05-24	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	8	جهة الإصدار:

Tenant Representative Data		ىستاجر	0 بيانات مُمثِّل الد	
Name	محمد احمد منصر الحاشدي		ili ma;	
	Nationality	اليمن	الجنسيّة:	

1



ID No.	2250303845	رقم الهويّة:	ID Type	هوية مقيم	نوع الهويَّة:
Email	AL- HASHIDI.CO@HOTMAIL .COM	البريد الإلكثروني:	Mobile No.	+966555548064	رقم الجوَّال:
National Address		مكة المكرمة	مكة المكرمة,		العنوان الوطني:
		تاریخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ التصدار Issue Date	توع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
		2024-04-15	100	أخرى	4031201477
Brokerage Entity	y and Broker Data			لعقاربة والوسيط	٦ بيانات المنشأة ا
Brokerage Entity Nan	A CONTRACTOR OF THE SECOND	مة للخدمات العقاربة	شركة الدصول المستدب	نقارية:	اسم منشأة الوساطة الد
Brokerage Entity Add	iress			امقاریة:	عنوان منشأة الوساطة ا
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4030312596	رمّم السَّجل التَّجاري:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name		هد الشهري	سعد علي س	3	الممثل النظامي للمنشأ
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيّة:
ID No.	1020009450	رقم الهويّة:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهويَّة:
Email	contracts@sproperty.s a	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966563222555	رقم الجوَّال:
Title Deeds Data				ملك	٧ يباتات صكوك التُّ
Issuer:	كتابة المدل الأولى بمكة المكرمة	جهة الإصدار:	Title Deed No:	920121013430	رق <mark>م</mark> المستند:
Place of Issue:	كتابة المحل الأولى يمكة المكرمة	مخان الإصدار:	Issue Date:	2019-10-17	تاريخ الإصدار:
Property Data					٨ بيانات العقار
National Address		2276, 7754, 24247	طريق المسجد الحرام.		العنوان الوطني:
Property Usage	سځني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	SH	نوع بناء المقار:
Number of Units	598	عدد الوجدات:	Number of Floors	23	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	14	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	acc flooring:
Rental Units Dat	a			لإيجارتة	9 بيانات الوحدات ا
Unit Type		a	in .		نوع الوحدة:
Unit No.	وحداث سكنية 1	رقم الوحدة:	Floor No.	0	رقم الطابق:
Unit length				1.0	مساحة الوجدة:
		طول واجهة الوحدة	Unit Area	1.00	.easge count
Unit direction			Unit Area	200	لتناه واجهة الوحدة
251 201 20 Ed. 17	ě			ų.	1000 C 200 C 2



بجمالية لعقد الإيجار):	ه (يدخل ضمن القيمة			9			Retainer Fee (ir amount):
لجرة الشنوية كهرباء:	ু	nual	Electricity An Amount:	الأجرة السُّنوية للغاز:	¥7	ount	Gas Annual Am
جرة السَّنوية للمياه:			Water Annual Amount:				
لجرة السنوية خدمات العاماد (بدخل بمن القيمة الإيجارية مقد الإيجار)	0.0	ices	General Servi Amount:	والتي تشمل على:	•)		General Service Included:
ورة سداد الايجار	سنوي	t cycle	Rent payment	عدد دفعات الإيجار:	2		Number of Ren Payments:
فعة الإيجار الأولى: شمل العربون)	3174000.00	ludes	First rental payment: (Inc deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضاف <mark>ة على القي</mark> مة الإيجارية:	.00	alue: 0	VAT on rental v
رَقَمَ المسلسل. N.	الرقم الخرببي Vat number	sell eşi ID Type	100	رقم الهوية أو السجا التجاري ID/CR Number			
قيمة السَّتوية للبيجار:	3174000.00		Annual Rent:				
the simple stricts:						value	Total Contract v
ىيمة السنوية تلإيجار: عالي قيمة العقد:			00.00	63480			
		ضريبة القيمة			عامة، والأجرة الس	and the same of the same	ياء والمياه
مالي قيمة المقد: شمل: القيمة الإيجارية،		الدقع	المخافة -إن وجد عن طريق الوسي			نوية ل(الفار والكهر	
عالي قيمة العقد: شمل: القيمة الإيجارية، الصرف الصحي إذا خُدد	ك كمبالغ ثابتة) .	الدقع	المخافة -إن وجد عن طريق الوسي	ت- وقيفة الخدمات ا يط العقاري/المؤجر أو		نوية ل(الفار والكهر	Approved paym
عمالي فيضة المقد: شمل: القيضة الإيجارية. الصرف الصحي إذا خدد نرق الدفع المعتمدة 17 جدول سحاد الد الزمر بيضة	ت خميالغ كايته) . مُعات مُعات مريدا لفيسا	الدفع الدفع الدفع	المضافة -إن وجد عن طريق الوسي الختيونيا من خلار	ت- وقيمة الخدمات ا يط المقاري/المؤجر أو ل فنوات الدفع المتاد عريج الحدار	عايم السنتحفين	نویهٔ ل\الفار والکهر vent methods ents Schedule تاریم الاصدار	Approved paym Rent Payme
عمائي قيضة المقد: شمل: القيضة الإيجارية، الحرف الصحي إذا خدد: برق الدفع المعتمدة 17 جدول سحاد الد	ت كميالغ كابته) . مُعات مريبة لغيمة مراجة لغيمة	الدفع الدفع	المضافة -إن وجد عن طريق الوسي الكثرونيا من خلار	ت- وقيضة الخدمات ا يط المقاري/المؤجر أو ل قنوات الدفع المتاد	5.	نوپهٔ ل\الفتر والکهر vent methods ents Schedule	Approved paym
عمالي فيضة المقد: شمل: القيضة الإيجارية. الصرف الصحي إذا خدد ترق الدفع الممتمدة الأحر سحاد الد الأصر بيضا الرصر بيضا	ت کمیالغ کایته) ـ شعات مریبه فغیسه مدادما ۱	الدفع الدفع الدفع سدة استم	المخافة -إن وجد عن طريق الوسي الختيونيا من خلار الحد السن	ت- وقيمة الخدمات ا يط المقاري/المؤجر أو ل فنوات الدفع المتاد عريد المدار إما	ئاپىر الستدەنق نو	نویهٔ ل(الفاز والکهر ent methods ents Schedule المناز الإمدار اما	Rent Payme

Parties Obligations 18

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

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت اللتزامات المؤجر / الترامات المستأجر / أحجّام عامة)

10 مواد العقد 10

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءً لا يتجزأً من هذا العقد ومقسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل المقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجازية المحددة بالبند رقم(از) وفقا للشروط والأمكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجازية، وفيوله للتعاقد حسب الأوضاف المذكورة، وأنها صالحة للشاط التجازي المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجاز وتجديد المقد

4





Tenant Representative Data

Name



يعتبر هذا العقد عقَّدا موثَّقا وسنَّدا تنفيذُيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data					ا بيانات العقد
Contract Type	غزيد	توع العقد:	Contract No.	20044709162 / 1-0	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	مكة المكرمة	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2024-01-28	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2025-03-31	تَارِيخِ نَهَايَةً مَدَّةَ الإِيجَارِ:	Tenancy Start Date	2023-04-01	تاريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is condition	nal	24	И		معلق بشرط
Lessor Data					٢ ييانات المؤجّر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	اسم الشَّرْحَة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No.	1010929452	رقم السُّجِلَ النَّجَارِي:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	3*3	جهة الإصدار:
Lessor Represe	entative Data			J e i	٣ ييانات مُمثَّل المؤ
	entative Data	بخلوق	فاضل ه	șe,	٣ يبائات مُمثَّل المؤ الاسم:
	entative Data	بخلوق	فاضل ه Nationality	ج ر البدرين	
Name	entative Data 2535002006	خلوق رقم الهويَّة:	Nationality	92 tr	الدسم:
Lessor Repress Name ID No. Email	NOTE OF SMALL	/ notile red time and	Nationality ID Type	البحرين	الدسم: الجنسيَّة:
Name ID No. Email	2535002006	رقم الهويَّة: البريد الإلكتروني:	Nationality ID Type	البحرين موية مقيم	الاسم: الجنسيَّة: نوع الهويَّة:
Name ID No. Email	2535002006	رقم الهويَّة: البريد الإلكتروني:	Nationality ID Type Mobile No.	البحرين موية مقيم	الدسم: الجنسيَّة: نوع المويَّة: رقم الجوَّال:
Name ID No. Email National Address Tenant Data Company	2535002006	رقم الهويَّة: البريد الإلكتروني:	Nationality ID Type Mobile No.	البحرين موية مقيم	الاسم: الجنسيَّة: نوع الهويَّة: رقم الجوَّال: العنوان الوطني:
Name ID No. Email National Address	2535002006 taql@sicocapital.com مؤسسة مشعل محمد الوذيناني العليبي	رقم الهويَّة: البريد الإلكتروني: الرياض اسم	Nationality ID Type Mobile No. الرياض Organization Type	البحرين هوية مقيم +966583070808	الدسم: الجنسيَّة: رقم الجوَّال: العنوان الوطني: 8 بيانات المستأجر

ثامر محمد بن مشعل العتيبي

1

0 ييانات مُمثِّل المستأجر



		Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيَّة:
1051259487	رقم الهويَّة:	ID Type	حوية وطنية	نوع الهويَّة:
121	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966544491131	رقم الجوَّال:
	المكرمة	جدة, مخة		العنوان الوطني:
	تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
	2025-01-09	2024-01-21	وكالة شرعية إلكترونية	453607734
y and Broker Data			العقارية والوسيط	٦ يبالات المنشأة
me			لعقارية:	اسم منشأة الوساطة ا
dress			العقارية:	عنوان منشأة الوساطة
	رقم الهاتف:	CR No.	4031082335	رقم السُّجل التُّجاري:
	رقم الفاكس:			
	يمان الرشودى	احمد محمد سل	Jāc	الممثل النظامي للمنث
		Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيَّة:
1010504114	رقم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهويَّة:
awa.88@hotmail.com	البريد الإلكثروني:	Mobile No.	+966531613996	رقم الجوَّال:
•			لأملك	۷ ييانات مكوك ا
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	جهة الإصدار:	Title Deed No:	920121013430	رقم المستند:
كتابة العدل اللُّولى بمكة المكرمة	مكان الإصدار:	Issue Date:	2019-10-17	تاريخ الإصدار:
				٨ بيانات المقار
	2276, 7754, 24247	طريق المسجد الحرام.		العنوان الوطني:
سکني - تجاري	توع استخدام العقار:	Property Type	эн	نوع بناء العقار:
598	عدد الوحدات:	Number of Floors	23	عدد الطوابق:
1	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	عدد المصاعد:
ta			الإيجارية	9 يبانات الوحدات
	J	مد		نوع الوحدة:
		erer.	الأرضى	رقم الطابق:
3	رقم الوحدة:	FLOOR NO.	9	- (30,000)
3	رقم الوحدة: طول واجهة الوحدة		36.0	
3	طول واجهة الوحدة		1180000	مساحة الوحدة:
3	طول واجهة الوحدة	Unit Area	1180000	
	y and Broker Data me dress 1010504114 awa.88@hotmail.com ختابة المحل اللوني بمكة المكرمة ختابة المحل اللوني مكة المكرمة 598	البيد الإلكتروني: - المكرمة المكرمة المكرمة المكرمة العياد المكرمة العياد المكرمة و 2025-01-09 y and Broker Data me ما المنافس: المرافودي الما المنافس: المرافودي المرافودي المرافودي المرافقة المكرمة المك	الريد الإيكتروني: المحادد الريد الإيكتروني: المحادد الريد الإيكتروني: المخرمة المكرمة المكرمة المكرمة العيد الإيكتروني: العيدة المكرمة العيد الإيكتروني: العيدة المكرمة العيدة المكرمة المكرم	المعودية المعودية المعودية المعودية المعودية المعودية المعودية المعودية المعودية المعروبة وطنية المعروبة وطنية المعروبة وطنية المعروبة وطنية المعروبة وطنية المعروبة والمعروبة



مبلغ العربون المُتَفَقَ عليه الإجمالية لعقد الإيجار):	به (پدخل ضمن القيمة	•	II.	total contract	Retainer Fee (Included in amount):
الأجرة الشنوية تلخهرباء:	e	Electricity Annual Amount:	الأجرة الشَّنوية للغارَّ:		Gas Annual Amount:
للَّجِرة السُّنوية للمياه:	*	Water Annual Amount:			
الأجرة الستوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية تعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	1.50	General Services Included:
دورة سداد النيجار	تصف ستوی	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	3	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجاز الأولى: (تشمل العربون)	42500.00	First rental payment: (includes deposit)	ميلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	0.00	VAT on rental value:
لرَّمْم المسلسل No.	الرقم الخريبي Vat number	Ayapîl çgi ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
لقيمة الشنوية للإيجار:	57500.00	Annual Rent:			
جمالي قيمة العقد:		00.00	1150		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 خددت كميانغ ثابتة) .

الدفع عن طريق الوسيط المقاري/المؤجر أو Approved payment methods الدفع الكترونيا من خلال قلوات الدفع المتاحة

Rent Payments Schedule		-	lam.		-
Hent Payments Schedule	Section 2	111 7	The same of	100000	

تاريخ الاستحقاق (م) Due Dete(AH)	تاريخ الزمدار (ه) (Leaved Dete(AH)	تاریخ الاستحقاق (م) (Due Dete(AD)	Hip¢ Hjack kaj (CA)eteC besset	إجمالي القيمة Total value	غيمة الميالم غيرة Services	خربية الكيمة المخافة VAT	ikays ylasyli Rant value	الأوام المشاطق No.
1444-09-20	1444-09-10	2023-04-11	2023-04-01	42500.00	0.00	0.00	42500.00	1
1445-10-02	1445-09-22	2024-04-11	2024-04-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2
1446-04-08	1446-03-28	2024-10-11	2024-10-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	3

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

18 التزامات الطرفين 18

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

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

10 مواد العقد 1

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (١-١٤) جزءَ لا يتجزأ من هذا العقد ومقسرة ومخملة له.

المادة الثانية: محل العقد

الفق المؤجر والمستأجر يموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(9) ونقا للشروط والأحذام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجازية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صائحة للنشاط التجاري المتعق عليه في البند رقم (10).

Δ







يعتبر هذا العقد عقَّدا موثَّقا وسنِّدا تنفيذِّيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٣/١٤٢٥ هـ

Contract Data					ا بيانات العقد
Contract Type	فتأتخ	نوع العقد:	Contract No.	20594825951 / 4	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	مخة المخرمة	مكان إيرام العقد:	Contract Sealing Date	2023-04-19	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2024-05-13	تاريخ نهاية مدَّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2023-05-14	تاريخ بداية مدّّة الإيجار:
Contract is conditional			d		معلق بشرط

Lessor Data					٢ يبانات المؤجّر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	اسم الشُّركة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No.	1010929452	رقم الشَّجل الثَّجاري:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل الثجاري:	Issued by	F.1	جهة الإصدار:

Lessor Representative Data جيانات مُمثِّل المؤجر ٣					
Name		ىخلوق -	فاضل ه		الدسم:
			Nationality	البحرين	الجنسيَّة:
ID No.	2535002006	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية مقيم	نوع الهويَّة:
Email	taql@sicocapital.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966583070808	رقم الجوَّال:
National Address					العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الدصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند الثمثيل Number
		2023-09-09	2017-12-21	أخرى	1010929452

Tenant Data	E.				€ يبائات المستأجر
Name		عبدالرحمن باعبيد	عبدالله بن علي بن		الدسم:
			Nationality	الممئكة العربية ال <mark>سعو</mark> دية	الجنسيَّة:
ID No.	1005816978	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهويَّة:
Email	i i	البريد الإلكثروني:	Mobile No.	+966503507313	رقم الجوَّال:

1



0.1 صور من المستندات

National Address					العنوان الوطني:
Tenant Represe	entative Data			تأجر	0 ييانات مُمثِّل المس
The tenant is representation herself.	ented by himself or				المستأجر مُمثِّل بنفسه.
Brokerage Entit	y and Broker Data			بقارية والوسيط	٦ يبالات المنشأة اله
Brokerage Entity Nar	me		مؤسسة مراس العالم العق	ارية:	اسم منشأة الوساطة العق
Brokerage Entity Add	dress			قارية:	عتوان منشأة الوساطة الع
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4031082335	رقم السُّجل النَّجاري:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name		يمان الرشودى	ادمد محمد سل		الممثل النظامي للمنشأة:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجِنسيَّة:
ID No.	1010504114	رقم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهويَّة:
Email	awa,88@hotmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966531613996	رقم الجوَّال:
Title Deeds Data	1			لك	٧ يبانات صكوك التَّم
Issuer:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	جهة الإصدار:	Title Deed No:	920121013430	رقم المستند:
Place of Issue:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	مكان الإصدار:	Issue Date:	2019-10-17	تاريخ الإصدار:
Property Data					٨ بيانات العقار
National Address		2276, 7754, 24247	طريق المسجد الحرام.		العنوان الوطني:
Property Usage	سکني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	эн	نوع بناء العقار:
Number of Units	598	عدد الوحداث:	Number of Floors	23	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	,	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	عدد المصاعد:
Rental Units Da	ta			يجارية	٩ ييانات الوحداث الإ
Unit Type		ل	20		نوع الوحدة:
Unit No.	2	رقم الوحدة:	Floor No.	الأرضي	رقم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	39.0	مساحة الوحدة:
Unit direction		9			إثجاه واجهة الوحدة
Number of parking lots	(3)	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	a l	وجود الميزاتين
Sign location	(4)	موقع اللوحة	Sign area	0.0	مساحة اللوحة
AC types	5 1 2	توع التكييف	Special sign specifiaction		مواصفات خاصة باللوحة



0.1 صور من المستندات

			Water Annual Amount:	[6/	لأجرة السُّنوية للمياه:
Seneral Services Included:	ă.	والتي تشمل على:	General Services Amount:	0.0	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	حسب اختيار العميل لدفعة السداد	حورة سداد الايجار
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	28750.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number	الرَّمْم المسلسَل No.
			Annual Rent:	57500.00	القيمة السُّنوية للإيجار:
Total Contract value		5757	00.00		اجمالي قيمة العقد:

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ خريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، واللُجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والحرف الصحي إذا خُددت كميالغ ثابتة) .

الدفع عن طريق الوسيط المقاري/المؤجر أو Approved payment methods الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة

۱۲ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule

تاوخ الاستطاق (a) Due Date(AH)	لاريخ الإصدار (هـ) (Date(AH)	تاوخ الاسلدغاق (م) Due Date(AD)	الريخ الإصدار (م) (Date(AD)	إجمالي القيمة Total value	قيمة المياة قيرانا Services	خريية القيمة المخافة VAT	قيمة الإيجاز Rent value	الرَّقم المشلشل No.
1444-11-04	1444-10-24	2023-05-24	2023-05-14	28750.00	0.00	0.00	28750.00	1
1445-05-10	1445-04-30	2023-11-24	2023-11-14	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2

مَّيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

Parties Obligations 18 اللزامات 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 / أحدًام عامة)

10 مواد العقد 10 Optiontract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

لعد البيانات السابقة على إلترامات الأطراف والمحددة في البنود من (14-1) جزة لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة باليند رقم(9) ونفا للشروط والأحذام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقيوله للتعاقد حسب اللوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في اليند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

١-٣ مدّة هذا العقد (365) يومًا نيحاً من تاريخ 1444-10-24 هـ الموافق 2023-95-14 م، وننتهي بتاريخ 1445-11-05 هـ الموافق 2024-05-11 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٢-٢ لنتهي مدَّة الإيجار مع التهاء مدَّة العقد. وإذا رغب الطَّرفان بالتَّجديد، مَتتَمُّ كتابة عقدٍ جديدٍ يتَّفق عليه الطَّرفان.



ا.٥ صور من المستندات





يعتبر هذا العقد عقَّدا موثَّقا وسنَّدا تنفيذُيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data					ا بيانات العقد
Contract Type	خدتد	توغ العقد:	Contract No.	20013844784 / 1	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	مخة المخرمة	مكان إيرام العقد:	Contract Sealing Date	2023-07-27	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2026-07-17	تاريخ نهاية مدَّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2023-07-18	تاريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is conditional			u .		معلق بشرط

Lessor Data					٢ ييانات المؤجّر
Company name/Founder	شركة مشاعر ريث العقارية شركة شخص واحد	اسم الشُّركة/المؤسِّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No.	1010929452	رقم الشَّجَلُ الثَّجَارِي:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	25	جهة البِّصدار:

Lessor Repres	entative Data			مؤجر	٣ بيانات مُمثِّل ال
Name		ىخلوق <u>.</u>	فاضل ه		الدسم:
			Nationality	البحرين	الجنسيَّة:
ID No.	2535002006	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية مقيم	نوع الهويَّة:
Email	taql@sicocapital.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966583070808	رقم الجوَّال:
National Address					العتوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	توع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
		2023-09-09	2017-12-21	أخرى	1010929452

Tenant Data					£ ييانات المستأجر
Company name/Founder	صالون ماجد بن محمد بن حامد التمراوي للحلاقة	اسم الشَّرْحُة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7016686300	الرقم الموجد	CR No.	4031235319	رقم الشَّجل النُّجاري:
CR Date	2020-01-19	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	*	جهة الإصدار:



ا.٥ صور من المستندات

Tenant Represe	manve Data			Hum	0 بيانات مُمثَّل الم
Name		, حامد التمراوي	ماجد بن محمد بن		لاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	لچنسيَّة:
ID No.	1016420075	رقم الهويَّة:	ID Type	حوية وطنية	وع الهويَّة:
Email	8	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966544400709	قم الجوَّال:
National Address					لعنوان الوطني:
		تاریخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	قم سند التمثيل Numbe
		2024-01-16	5	أخرى	4031235319
Brokerage Entity	y and Broker Data			لعقارية والوسيط	٦ ييانات المنشأة ا
Brokerage Entity Nan	ne		مؤسسة مراس العالم <u>.</u> العق	عقارية:	سم منشأة الوساطة ال
Brokerage Entity Add	iress	Ç,		-âulâs	يتوان متشأة الوساطة ا
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4031082335	قم السِّجل التِّجاري:
Fax No.		رقم الفاكس:			- The second sec
Broker Name			ادمد محمد سل	:6	نممثل النظامي للمنشأ
			Nationality	المملكة العربية السعودية	لجنسيّة:
ID No.	1010504114	رقم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	وع الهويّة:
Email	awa.88@hotmail.com	البريد الإلكثروني:	Mobile No.	+966531613996	مَّم الجوَّال:
Title Deeds Data	i			أملك	۷ ييانات صحوك ال
Issuer:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	جهة الإصدار:	Title Deed No:	920121013430	قم المستند:
Place of Issue:	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	مكان الإصدار:	Issue Date:	2019-10-17	ناريخ الإصدار:
Property Data	r				٨ بيانات العقار
National Address		2276, 7754, 24247	طريق المسجد الحرام.		لعنوان الوطني:
Property Usage	سکني - تجاري	توع استخدام العقار:	Property Type	ан	وع بناء العقار:
Number of Units	598	عدد الوحدات:	Number of Floors	23	ىدد الطوابق:
Number of Parking Lots	Ť.	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	بدد المصاعد:
Rental Units Dat	ia .			لإيجارية	9 يبانات الوحداث ا
Unit Type		J	مد		وع الوحدة:
Unit No.	4	رقم الوحدة:	Floor No.	الأرضي	قم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	50.0	مساحة الوحدة:



ا.٥ مور من المستندات

Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	مة	ربال لخل متر مساء الوحدة ال		2 0		دخل ضمن القيمة		ميلغ الإشراة :(الإجمالية ل
Unit Finishing Fe (Not included in total contract amount):	ِ مربع من حة	ريال لكل متر مساء الوحدة ال		•	å	لا يدخل ضمن القيم		ميلغ تجهيز اا :(الإجمالية ك
Retainer Fee (Inc amount):	luded in total cor	ntract	÷			: خُل صُمَنَ القَيْمَةُ		مبلغ العربون الإجمالية لعن
Gas Annual Amou	unt: -	9	الأجرة السُّنوية للغاز	Electricity Ann Amount:	nual	*	ιţ	الأجرة الشنو للكهرباء:
				Water Annual Amount:		8	بة للمياه:	الأجرة الشنور
General Services Included:			والتي تشمل على:	General Servio	ces	0.0	امة: (يدخل الإيجارية	الأجرة السنو للخدمات الع ضمن القيمة لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:	6		عدد دفعات الإيجار:	Rent payment	cycle	نصف سنوی	لايجاز	دورة سداد اا
VAT on rental val	ue: 0.0	0 á	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيم الإيجارية:	First rental payment: (Incl deposit)	ludes	28750.00		دفعة الإيجار (تشمل العرب
		J	رقم الهوية أو السج التجاري ID/CR Number		ggil ggi D Type	قم الخربيي Vat numb		لرِّقم المسلا No.
				Annual Rent:		57500.00	ية للإيجار:	لقيمة السُّنو
Total Contract va	lue		1725	00.00			ة العقد:	جمالي قيمة
هرباء والمياه	سنوية ل(الغاز والك	العامة، والأجرة ال	ث- وقيمة الخدمات	المضافة -إن وجد	ريبة القيمة		ية الإيجازية، وميا حي إذا خُددت خد	
Approved payme	nt methods		بط العقاري/المؤجر أ . قنوا <mark>ت</mark> الدفع المتا				lasiacō	طرق الدفع ا
Rent Paymen	its Schedule					ت	, سداد الدفعا	۱۳ چدول
لاوخ الاستحقاق (م) Due Date(AH)	تاریخ الإصدار (م) (asued Date(AH)	الوخ الاستحقاق (م) (Duo Data(AD)	قاريخ الإصدار (م) (a) Issued Date(AD)	إجمالي القيمة Total value	يمة المرافق الثابتة Services	المخافة	قيمة الإيجار Rent value	الرَّفم المشلشل No.
1445-01-10	1444-12-30	2023-07-28	2023-07-18	28750.00	0.00	0.00	28750.00	1
1445-07-16	1445-07-06	2024-01-28	2024-01-18	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2
1446-01-22	1446-01-12	2024-07-28	2024-07-18	28750.00	0.00	0.00	28750.00	3
1446-07-28	1446-07-18	2025-01-28	2025-01-18	28750.00	0.00	0.00	28750.00	4

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

28750.00

28750.00

4

6

1447-02-03

1447-08-09

1447-01-23

1447-07-29

2025-07-28

2026-01-28

2025-07-18

2026-01-18

28750.00

28750.00

0.00

0.00

0.00

0.00



0.1 صور من المستندات





يعتبر هذا العقد عقَّدا موثِّقا وسنَّدا تنفيذًيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data					ا بيانات العقد
Contract Type	خدتد	توع العقد:	Contract No.	20196802599 / 1	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	مكة المكرمة	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2023-05-30	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2025-12-31	تاريخ نهاية مدَّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2023-01-01	تاريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is conditional			d		معلق بشرط

Lessor Data	٢ بيالات المؤجِّر				
Company name/Founder	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	اسم الشُّركة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم الموحد	CR No.	1010929452	رقم السَّجل التَّجاري:
CR Date	2017-12-21	لاريخ ال <mark>سجل التجاري:</mark>	Issued by	-	حمة البصدار:

Lessor Repres	entative Data			مؤجر	٣ بيانات مُمثِّل ال	
Name	فاضل مخلوق			الدسم:		
			Nationality	البحرين	الجنسيَّة:	
ID No.	2535002006	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية مقيم	نوع الهويَّة:	
Email	taql@sicocapital.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966583070808	رقم الجوَّال:	
National Address					العنوان الوطني:	
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number	
		2023-09-09	2017-12-21	أذرى	1010929452	

				£ بيانات المستأجر
مقهى ناصر بن عبدالله بن عيضه الصليمى لتقديم المشروبات	اسم الشَّرْحَة/المؤشسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
7009087169	الرقم الموحد	CR No.	4031243612	رقم السَّجل النَّجاري:
2020-11-09	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	*	جهة الإصدار:
	بن عيضه الصليمى لتقديم المشروبات 7009087169	اسم الشَّرَحَة/المؤشسة: بن عيضه الصليمى التقديم المشروبات الرقم الموحد 7009087169	اسم Organization Type الشَّرِحُة/المؤسَّسة: بن عيضه الصليمى الشَّروبات المُقديم المشروبات 7009087169 الرقم الموحد CR No.	التجارية Organization Type الشَّرِخَةُ /المؤسَّسة: بن عيضه الصليمى الشَّروبات لتقديم المشروبات (7009087169 الرقم الموحد 7009087169



ا.٥ صور من المستندات

Tenant Represe	CONTRACT SAME			Admin	0 بيانات مُمثَّل الم
Name		, عيضه الصليمى	ناصر بن عبدالله بن		لدسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	لچنسيَّة:
ID No.	1002458758	رقم الهويَّة:	ID Type	هوية وطنية	وع الهويَّة:
Email	2	البريد الإلكثروني:	Mobile No.	+966569443737	قم الجوَّال:
National Address					عنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ النصدار Issue Date	توع المستند Type	قم سند التمثيل Numbe
		2023-11-22	17	أخرى	4031243612
Brokerage Entity	y and Broker Data			لمقارية والوسيط	٦ بيانات المنشأة ا
Brokerage Entity Nan	ne		مؤسسة مراس العالم <u>.</u> العق	عقارية:	سم منشأة الوساطة الا
Brokerage Entity Add	Iress	3.55		لعقارية:	بنوان منشأة الوساطة ا
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4031082335	مّم السَّجل التِّجاري:
Fax No.		رقم الفاكس:			
Broker Name		يمان الرشودى	احمد محمد سلب	:6	نممثل النظامي للمنشأ
			Nationality	المملكة العربية السعودية	لجنسيَّة:
ID No.	1010504114	رمَّم الهويَّة:	ID Type	الهوية الوطنية	وع الهويَّة:
Email	awa.88@hotmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966531613996	قم الجوَّال:
Title Deeds Data	ř.			أملك	٧ بيانات حكوك الأ
Issuer:	كتابة العدل الثولى بمك <mark>ة</mark> المكرمة	جهة الإصدار:	Title Deed No:	920121013430	قم المستند:
Place of Issue:	كتابة <mark>العدل الأولى</mark> بمكة المكرمة	مكان الإصدار:	Issue Date:	2019-10-17	اريخ الإصدار:
Property Data					٨ ييانات المقار
National Address		2276, 7754, 24247	طريق المسجد الحرام,		نعتوان الوطني:
Property Usage	سکني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	эн	وع بناء العقار:
Number of Units	598	عدد الوحداث:	Number of Floors	23	دد الطوابق:
Number of Parking Lots	1	عدد المواقف:	Number of Elevators	6	دد المصاعد:
Rental Units Dat	a			الإيجارية	9 يبانات الوحدات ا
Unit Type		J	مد		وع الوحدة:
Unit No.	1	رقم الوحدة:	Floor No.	الأرضي	قم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Holt Area	47.0	ساحة الوحدة:



ا.٥ صور من المستندات

Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	à	ريال لك <mark>ل</mark> متر ه مساحة الوحدة الإي		8			نل ضمن القيمة	، الهندسى (لا يده نقد الإيجار	مبلغ الإشراة (الإجمالية لد
Unit Finishing Fe (Not included in total contract amount):	مربع من ة	ريال لك <mark>ل</mark> متر د مساحة الوحدة الإي		10	£	ā	يدخل ضمن القيم		مبلغ تجهيز اا (الإجمالية له
Retainer Fee (Inc amount):	luded in total co	ontract		2			ل ضمن القيمة	المُتفق عليه (بدة ند الإيجار):	عبلغ العربون لإجمالية لعا
Gas Annual Amou	unt:	5.	سنوية للغاز:	اللجية الب	Electricity And Amount:	nual	0 8 0	ā	لأجرة الشّنور لكهرباء:
					Water Annual Amount:			ة للمياه:	لأجرة الشنوب
General Services Included:		2	شمل على:	St. Tille	General Servi Amount:	ices	0.0	مة: (يدخل الإيجارية	لأجرة السنو لخدماث العا عمن القيمة لعقد الإيجار)
Number of Rent Payments:		6	مات الإيجار:	عدد دفع	Rent payment	t cycle	نصف سنوی	ليجار	ورة سداد ال
VAT on rental val	ue: 0.	00	يبة القيمة على القيمة :	المضافة	First rental payment: (Inci deposit)	ludes	28750.00		:فعة الإيجار تشمل العربر
			وية أو السجل ID/CR N	التجاري	100	نوع الهو D Type	م الضريبي Vat num		رَّقم المسلد Ni.
					Annual Rent:		57500.00	ية للإيجار:	قيمة الشنو
Total Contract va	lue			17250	00.00			العقد:	جمالي قيمة
هرباء والمياه	تنوية ل(الغاز والكر	مة، واللجرة الس	ة الخدمات العا	دت- وقيم	المضافة -إن وجد	ربية القيمة	العربون، ومبلغ ض الغ ثابتة) .	ة الإيجارية، ومبلغ في إذا خُددت مُمّ	
Approved payme	nt methods			The second second	s عن طريق الوس إلكترونيا من خلا	F19 Y 17 D 1		ōzoleo	طرق الدفع اا
Rent Paymen	nts Schedule							سداد الدفعان	۱۲ چدول
الوخ الاستحقاق (a) Due Date(AH)	تاريخ الإصدار (a) (Saucd Date(AH)	خ الاستحقاق (م) Due Date		ම රුම (a) Date(AD)	إجمالي الفيمة Total value	مة المبالغ الثابقة Service	المخافة	قيمة الإيخار Rant value	الرَّقم المشتشل No.
1444-06-18	1444-06-08	2023-01-	11 2023	-01-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	1
1444-12-23	1444-12-13	2023-07-	11 2023	-07-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	2
1445-06-29	1445-06-19	2024-01-	11 2024	-01-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	3
1446-01-05	1445-12-25	2024-07-	11 2024	-07-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	4
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-	11 2025	-01-01	28750.00	0.00	0.00	28750.00	5
				0.50000000	19.30000000000	5600000			5-3-27

1

مُيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا



٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هـذا التقرير للأغراض المحددة
 فقط، يكون التقرير في حيازة الجهـة الموجـه لهـا
 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.
- يمنئ 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 والملغات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميئ المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميئ الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغى استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميح الملفات في قاعدة بياناته.
- لـ لـم يرصـد المقيم أو تـم إعلام ه بأي عوام لى غيـر ظاهرة – والتـي يمكـن أن تـؤثر علـى قيم ق العقـار – فـي وقـت تقيـيم العقـار، وتشـمل هـذه العوام لى علـى سبيل المثـال لا الحصـر حالـة التربـة والأعمـال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تــم الاســتناد فــي رأي القيمــة إلـــي الافتــراض بــأن
 العقــار قيــد التقيــيم خــال مـــن الملوثات والمــواد
 السامة أو المخاطر البيئية بـأي نــوع كــان، لا يتحمـل
 المقيم أي مســثولية تتطلـب خبـرات فــي مجــالات أخرى للخـروج بهذه الملاحظات إن وجـدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقيت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية او ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عـدمها وتـم افتـراض صـحته، وعـدم وجـود أي عوائـق أو قيـ ود علـى الملكيـة –إلا إذا ذكـر خـلاف ذلك–، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميـع اشتراطات البلديـة والحـدود القانونيـة –إلا إذا ذكـر خلاف ذلك–، ولا يتحمل المقيم مسـثولية صـحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص
 للعقار مـن قبـل العميـل فسـيتم التحقـق مـن
 الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظـاهرة واسـتخدامه كبـديل لأعمـال الفحـص
 الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هـ ذا التقييم لأغراض الحـ د الأدنى من القيمـة أو لأغراض اعتمـاد القـروض البنكيـة إلا إذا تــم الـنص بخــلاف ذلــك فــي التقريــر أو فــي التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج مـن استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير مـا تـم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المخكورة 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 والنتاثج المشار إليها في هــذا التقريــر خاضـعة للشــروط والأحكـــام، وتعتبــر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.



٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميـع الأعمـال وفقـا لنظـام المقيمـين المعتمدين، واللائحـة التنفيذيـة ذات الصـلة بالتقييم المعتمدين، واللائحـة التنفيذيـة ذات الصـلة بالتقييم العقـاري الصـادرة عـن الهيئـة السـعودية للمقيمـين المعتمـدين (تقييم)، والنسـخة الأخيـرة مـن معـايير التقييم الدوليـة ١٠٠٥، والمقيمـين الـذين يلتزمـون التقييمات للمتابعـة مـن قبـل مخده الجهات.

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يــتــم فــي هـــذا التقريــر فـــي بعــض الحــالات عمــل "افتراضــات" أو "افتراضــات خاصــة" لغــرض التقيــيم، جميــــ3 هـــذه الافتراضـات خاضــعة لمعــايير التقيــيم الدوليـــة ٢٠٢٥ كالتــالي وتنقســـم هـــذه الأنـــواع مـــن الافتراضات عمومًا إلى فئتين؛

- هي الحقائق التي تتسق أو يٰ المكن أن تتسق مع
 تلك الموجبودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد المقيود المغروضة عنى نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيّم.
- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ المقتراضات خاصة ، وغالبا ما تستخدم الافتراضات خاصة ، وغالبا ما تستخدم الافتراضات الحاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها ،خاصة ، لأنها ثوضح لمستخدم التقييم أن التقييم على الطروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- یجب أن تكون جمیخ الافتراضات الخاصة الهامة
 معقولة فی ظل هذه الظروف، وأن تكون
 مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود
 الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم
 تقييم ممتثل للمعابير.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات مرفقة في ملاحق التقرير التي
 تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها
 وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم
 وتشمل;
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريـق التقيـيم، والتـي تشـمل الوضـع الحـالي للسـوق والأسـعار السـائدة للبيـع أو الإيجـار لكـل مكونات العقار، بالإضافة إلى معـدلات الخصـم والرسملة، معدلات الإشـغال، الصـيانة والتشـغيل، وعوائد التطـوير المتوقعـة. يجـب الإشـارة إلـى أن جميـع التقييمـات والتقـحيرات الـواردة قــد تـم إعدادها بناء على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.
- تـم استقصاء بعـض المعلومات مـن شـبكة العلاقـات الخاصـة بـالمقيم وتشـمل مسـوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيثي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هـو خلـو أرض العقار مـن أي ملوثات بيثية –إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، فـي حال نمى إلـى علـم المقـيم وجـود أي ملوثات بيثيـة فـي أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٣.٦.٥ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولـــم يحتم إكمـــال أوراق إنهائهـــا، ويشـــمل ذلـــك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميــــ3 أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

۰٬۳.۷ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هـ ذا سـريا للجهــة الموجــه لهــا التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يســمح بـأي شــكل كــان بنشــر هــذا التقريربشـكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طــرف ثالــث دون موافقــة المقـيم المســبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.



٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميـــ3 الخــرائط والرســومات التوضـيحية الموجــودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقـط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقـدم أي ضـمان بـذلك ولا ينبغى استعمالها فى أى أغراض تعاقدية.

٥.٣.٩ طبيعة عمل المُقيِّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقا لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ – نطاق العمل – من معايير التقييم الدولية لعام ١٠١٥، وتحديدا الفقرة (١-١٠ – 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 ١٠٠ – أسس القيمة، الفقرات (١- خاصة (نظر المعيار ١٠٠ – أسس القيمة، الفقرات (١- ما) الناتجة عن القيود"، ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقا لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ – البيانات والمحكلات – من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والمحكلات – 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 الأور ملموسة قد تنتج عنها. وبناء على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار – إن وجدت – في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية."

٥.٣.١١ الأخصائي

٥.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

ثقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقا للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام ٢٠٠٥ (International Valuation Standards 2025)
 رحمي وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضامان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها الرائب جانب معايير التقييم الدولية، لضامان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.



٤.٥ تحليل التدفقات النقدية

بحليل الثدمقات البغدية	الأجماني	استه	erm t,	٣٠٠٠٣	9 mm	ەستە	رسته	∂rm A	erm v	erm d	۱۰ ستی
وغدفا											
وعاف يحبيا عفد الهلم	7.89E + +	C.178 + +	***	***	***	***	***	***	***	***	***
هماس الحمل مستدالسون	evinthing	400	CALIF STORE	6,161,01,5	6,061,01.5	Copy (E) Mr.	Kowii Kanin	5,500 and 59	5,500 and 59	1,000,000	1,0 of 116 ov
ClistAllyJacq	KI KIRSKI W	0.008	state States	6,161, 51, 5	6,000,000	tions the st	Koye' KECAK	5,950 and 59	5,950 and 59	0.000,000	1,0 of 110 ov
%fare ghearing Office Fichian	- 5.00 (8) (10)	•••	$= \mathcal{F}(\xi R_i R_i \xi \xi)^{\infty}$	-1,480,901 • 4	-1,40% (1.40	-1.50 / 15a	-1.807154	-2.20, 20, 19	-2.20, 20, 19	-1,m 1, 51 16	-1,m 1, 51 16
صامت الدخال لسنعتان للقيدق	20,206,02,65	0.000	arte it s	Single et al.	Single Area	* (* i.)r ((* (* j.)r ((5 900,00 (a)	5.900,85 (a)	c. (a)(0.0)	6, 8,000
المعارض											
خفونا فقد إنجاز مهي	.14 % *	$a_{\bullet,0} \cdot \cdots$	4,41	444	444	***	4,41	***	***	4,00	4,41
همالی دهل مهی	86 L* -	•••	es the	en cot -	er cot -	An archi-	An archi-	reprate -	50,006.0	1.07	1.07
ساكا اختيان والشعيل - 3%	- C7 - 18		- C. 4 (th.)	- 0/2000	+0,5°C)	-5, *e to	-5, • c to	$-\xi(\sigma) \psi(c)$	$-\xi(\sigma) \psi(c)$	-5 ::090	-5 coy 5
معماة فهذا إنجاز منجان أأ	.14 5. +	a*,6 · · ·	***	4,44	4,414	4,41	400	***	***	444	
حمالين خطر، مص ^{ار}	60%		67,090	$C_{0}(\cdot \xi, \delta)$	10,046	F ::PF -	F ::PF -	i(,)ri 6-	i(,)ri 6-	Mar(A)	Mark (A)
فيما كالمنابات والسيعيل - % %	-70,00::		-5,08,5-	-5.50-05	-5.50-05	-5,615,16	-5,610 to	46,000%	-5,90106	-5 mb 8-	-5 (0) (-
منعاة فقد إنهار مهررة	C),Co	a*,6 · · ·	14,96			***	1,11				***
حمالين دخل، مصر ؟	at ta	***	antice is	1,400	1,.00	15.46	0.00	Orte.	Orte.	(5,5)	0.5
%a - glesacilg Odord Coar	-a ,tr		-1,050 d	- a motion	an erot en	: 6-i' 6-	- a feet on	-1 -11/a	-1 -11/a	-1(r)* ·	-1(r)1 ·
منونة فقد إنهار مهان ؟	44.5	a*,6 · · ·					1,11				***
طمالي دخل مطر ؟	111 %		11,17	-5 CA ::	-5 CA a	1. July 1	2.78±	10,750 a	$f(\varphi(\delta))$	0, (-	H. E -
%a - glesacilg Odord Coar	-5 (a6.6).		-5,90A s	- 3 / 1 Em	-37785	- a flatino	- a 5 a5 no	$= a_1 \otimes a_2 \otimes b_2$	-arcalist	- 3 16 °	- in 16 (*)
طامان الدهل البسانييان المهاب البهابة	5,160,005	100	of office	676.469	676,469	cer fore.	den fore-	m),51 ×	m),5 -	Survey A. A.	Sir of A.A.
اصبالي الخبر فالدالهيدي والمعارض	Salite as r	583.5	1.11,056	5 (1979)	* (Po #6	5.60 665	5.60 661	CAN CAL	CAN CAL	6,879,596	0,809,096
Cox syranll Grave.											Or knaunce
magal ateam, Jake	May a hote	585 -	1,14,641.59	Signature of	S (Popular	S. Landahar	2.60,6653	ejerjery he	ejerjery he	0,800,000,50	njirojeni 3
وفدل الدميم			- 91"	- 40	. 9.6	. 96	w	- 10	- 61	at	5.
معامل الداعمة المالات	anu sa sak	0.845 +	a Ney Yar	a a c 516	3.37,965	5,666,51	5 Cinurgo	5,500(5)	5,55,469	CNE 4	51 (0.50)

الاجمالي	KPI's
$I(P_1P\xi\xi_1\xi P\Lambda_1)V$	الغيمة الحالية
ቤም _ነ ሥξ ξ ₅	إحمالي فيمه العقار



الفصل السادس

نظرة على القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة

اً،1 نظرة على القطاع العقاري ١.٢ القطاع الفندقي





١.١ نظرة على القطاع العقارى

الوضع الحالى للقطاع العقارية

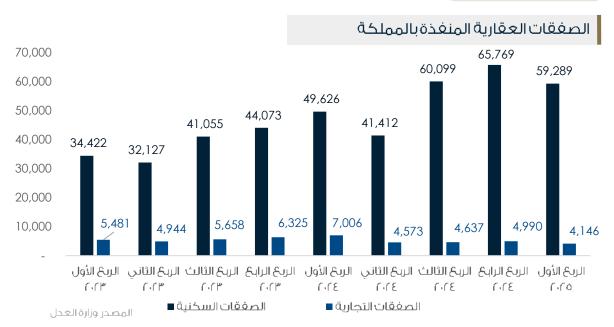
- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نموا ملحوظاً، إذ يعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلى الإجمالي.
 - تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجابا على سوق العقارات.



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- 🥌 سکنی 🎇
- - تجاري
- - صناعي 📉

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
 - أسعار الغائدة وتأثيرها على التمويل العقارى
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيس 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





١.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقارى

تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٥ مقارنة بالربى نفسه من عام ٢٠٢٥، فقد شهد القطاع السكني ارتفاعا بنسبة ٢٠٣١، ويشكل هذا القطاع وزنا نسبته ٢٠٠١ شمن مؤشر الأسعار، محفوعا بزيادة قدرها ٢٠٠٥ في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥٠٧ من وزن القطاع وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥٠٠٪ في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥٠٠٪، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥٠٠٪، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥٠٠٪.



بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣٠.١%، وذلك مدفوعا بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.١%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٠.١%، في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضا في أسعار العقارات بنسبة ٢٠.% و٤٠.١% على التوالي وبالنظر إلى بقية المناطق، بنسبة ٢٠.٨ و٤٠.١% على التوالي وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتا الارتفاع ٢٠.١% و١١.١% على التوالي أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٦.١% و١٠.١% على التوالي .



1.5



المؤشرات الهامة للقطاع الغندقى بالمملكة

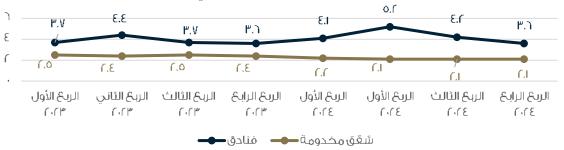
- في الرباع الراباع من عام ٢٠٤ / البلغ متوسط سعر الغرفة الغندقية اليومية ٤٤٠ ريالا سعوديا، بانخفاض بنسبة ٢٠١%
 مقارنة بـ ٤٤٩ ريالا في الرباع الراباع من عام ٢٠٣ / ويرجع خلك إلى زيادة عدد الغنادق المرخصة.
- أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ٥١١ اليصل إلى ٢٠١ ريالا مقارنة بـ ١٧١ ريالا 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 ٣٠٦ ليلة، وهو نفس المعدل في الربع الرابع من عام ٢٠٨٣.
- بينما بلغ متوسط الإقامة في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى ٢٠١ ليلة، مسجلا انخفاضا بنسبة ١٠١١%
 مقارنة بـ٤٠ ليلة في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.





- · أما نسبة الإشْغَالُ فَيَ الشَّقَقُ الفَندَقُيَّةُ والْمرافقُ الْضَيَافية الأخرى فارتَفَعَتَ قليلا لتصل إلى ٥٥،٩%، بزيادة ٥٠، نقطة عن ٥٠٥،٤% في نفس الربع من عام ٢٣، كوبحلول نهاية الربع الرابع من عام ٢٤،٠،
 - بلغ إجمالي المنشآت الضيافية المرخصة ٤,٤٢٥ منشأة، منها ٢,١٦٣ فندقا و٢,٢٦٨ شقة فندقية ومرافق أخرى.

نسبة إشغال الغرف حسب نوع المنشأة (%)

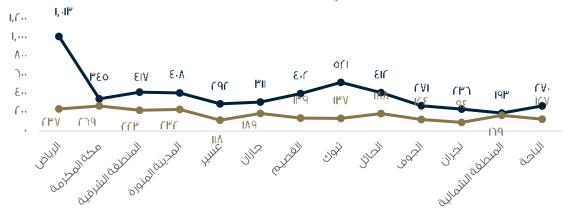


جى ستات(GSTAT)



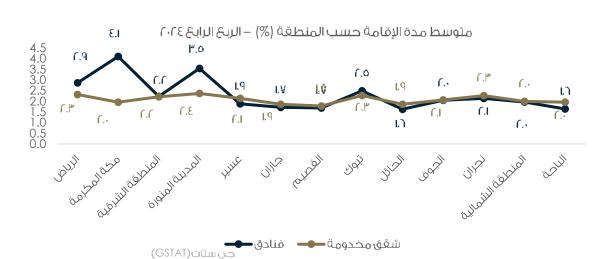
المؤشرات الهامة للقطاع الغندقى بالمملكة





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

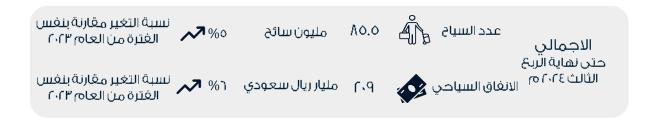




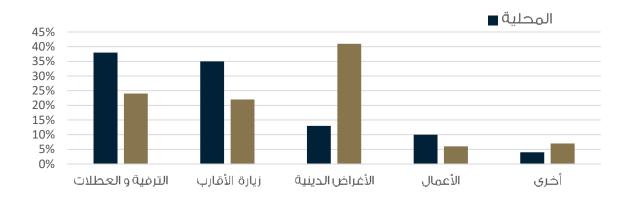


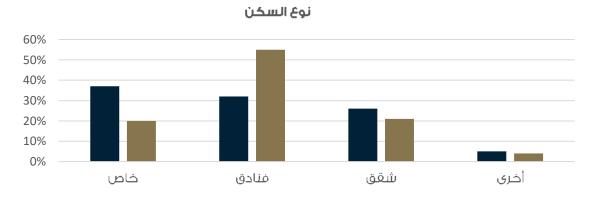
نمو القطاع الغندقي بالمملكة

شهد القطاع السياحي في المملكة نموا ملحوظاً، حيث بلغ إجمالي عدد السياح حتى نهاية الربع الثالث من عام ١٤٠٤ نحو ١٥٠٨ مليون سائح، محققا نسبة نمو بلغت ٥% مقارنة بالفترة نفسها من عام ٢٠٠٢ كما سجل الإنفاق السياحي ارتفاعاً لافثاً، ليصل إلى ٢٠٩ 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 الرئيسى للرحلة ونوع السكن





المصدر وزارة السباحة

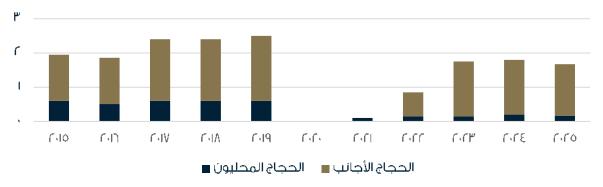


القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة

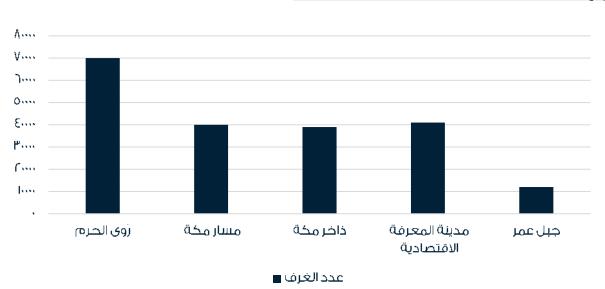
مؤشرات الحج والعمرة في المملكة العربية السعودية



عدد الحجاج (مليون)



أهم المشاريك التي تضخ غرف فندقية بمدينة مكة



المصدر: الهيئة العامة للاحصاء





الرئيس التنفيذي

م. المهند عبداللطّيف الحسامي

aalhussami@esnadrealestate.com هاتف، ۱۲۲۰ تحویلة، ۱۲۲۰ تحویلة، ۱۱۲۰ تحویلة، ۱۱۲۰ نام المراد الله المراد الله المراد الله الله الله الله الله

الجوال: ٩٦٦٥٠ ٤٣١٥٤٨٥+ تحوي

نحنُ لك سَنــدُ We support you

شركة إسباد للتقييم العقاري سجل تجاري ٤٠٣٠/٩٧٧٧ هانف: ١٤٥١ + ٩٦٦١٢٢٠١٣ ماكس +٩٦٦١٢١١١٠ صيدوق التربد ١٥٧٥ حدة



تقرير تقييم مبنى فندقي

بمدينة مكة المكرمة - حي مخطط الامير عبد الله الفيصل

۳۰ پونیو ۲۰۱۵م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سَنــدُ We support you

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت



محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	Ю
۳	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	- 1
3	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
V	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	۲
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	۳
1.	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	۳.1
11	وصف العقار على مستوى الأحياء	۳.۲
۱۲	بيانات العقار ومعلومات الملكية	۳.۳
۱۳	حدود وأطوال العقار	۳.٤
۱۳	طبيعة ومصدر المعلومات	۳.٥
Iξ	صور العقار	۲.٦
IV	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	۳.۷
IΛ	الفصل الرابع: التقييم	ε
19	أساليب التقييم	1.3
را	التقييم	٤.٢
(9	الاستنتاج وطريقة الترجيح	۳.3
(9	القيمة النهائية للعقار	3.3
(9	صلاحية المراجعة والتوضيح	6.3
۳.	الفصل الخامس؛ الملاحق	٥
۳۱	صور من المستندات	1.0
۳۸	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٤٠	معايير التقييم	٥.٣
٤١	تحليل التدفقات النقدية	3.0
દા	الفصل السادس؛ نظرة على القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة	٦
٣3	نظرة على القطاع العقاري	٦.١
69	القطاع الفندقي	ገ.Ր



الفصل الأول الملخص التنفيذي



ا الملخص التنفيذي

اصتتان	<u> </u>					
حق	حقائق وافتراضات ا	التقييم والامتثال لمعايير التق	ییم الدولیة ۲۰۲۵ و	المتطلبات التنظيمية		
الـ هـويـة الـعـميـل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الأخرون	-		
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان لتواصل (برید إلکتروني/ هاتف)	-		
الأصل	الاستما	ھېنى فندقي(Eskan 5)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة		
محل التقييم	رابط الموقع	DPrm4fZJ6	pp.goo.gl/9uxVT1s9	https://maps.a		
معاییر التقییم المتبعة	معايير التقييم الحولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال ⊣لا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك – وفعًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين(تقييم)، والنسخة الأخيرة من معابير التقييم الدولية ٢٠٠٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها محلس معابير التقييم الدولية.				
	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	ρ(·(٥/·)/٣·		
j	تاريخ المعاينة	\p(\cdot\cdot\)	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة		
		القيمة السوقية		الاستخدام الحالي		
التقييم	قميقاساساأ	تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٥، ١ المبلغ المقدر 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	فرضية القيمة	هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام،		
	الرقـم المرجعي	(EII).AF61.	نوع التقرير	سردي تغصيلي		
	تاريخ التقرير	_{(۱۲} ۰۲۵/۰۵/۳۰	نسخة التقرير	النسخة النهائية		
	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملا أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة حورية أو في أي التقرير وقيود 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 والعقارات المشاركة.	في المصالح سواء ح	الي أو محتمل مَعُ الأطراف		



ا الملخص التنفيذي

		<u> </u>					
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية							
	-	القيود على أعمال البحث والاستفسار					
	-						
	_						
 نم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": صك الملكية رخصة البناء تصريخ الحج عقد إيجار العقار محل التقييم تمت عملية جمح المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم، افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية. 							
 هي الحقائق التي تتسق أوي المكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المغروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيّم. 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 ممتثل للمعايير. 	تعليمات معايير التقييم الحولية ٢٠٢٥	الافتراضات					
• لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير						
 يشار إلى الحقائق المغترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلغظ المتراضات خاصة ، وغالبا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها ، خاصة ، لأنها توضح لمستخدم التقييم أنّ 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 محومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم ممتثل للمعابير. 	تعلیمات معاییر التقییم الدولیة ۲۰۲۵	الافتراضات الخاصة	الافتراضات والافتراضات الخاصة				
 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. 	التطبيقات في هذا التقرير						



الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية						
٧٩,٢٧٧,	رقما					
فقط تسعة وسبعون مليونا ومائتان وسبعة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير	کتابة	رأي القيمة				
ريال سعودي	العملة					

بن المعتمدين	عضوية الهيئة السعودية للمقيميا		التوقيع	الاسم	الدور	فريق التقييم
	منتسب	ICHCVA-	7	عزام سنان	معاينة العقار والعروض واعمال المسخ الميداني	المقيم الميداني
فرع العقار	منتسب	ICCC1 8 -	Sur is	ممحمد محروس الحامدي	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	معد التقرير
	زمیل	ICC190E	- 240	عمر محمد بابدر	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	مراجعة مخرجات التقرير
	زمیل	ነረነዓሥξ		م.المهند عبداللطيف الحسامي	لمعتمد	المقيم ا

بيانات الشركة					
شركة اسناد للتقييم العقاري ـشركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-					
36	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين				
فرع العقار	فرع التقييم				
8. ٣. ٢٩٧٧٢	رقم السجل التجاري				
_ക1849/-۲/	تاريخ السجل التجاري				
ICI98E	رقم ترخيص المقيم المعتمد				
_മൂ£۳۸/॥/।ം	تاريخ إصدار الترخيص				
ىتىركة إسناد للتقييم العقاري شركة مشنية مساهمة سعودية مقفلة سيت ۲۹۷۷۲، ۱۰۰۰	ختم الشركة				

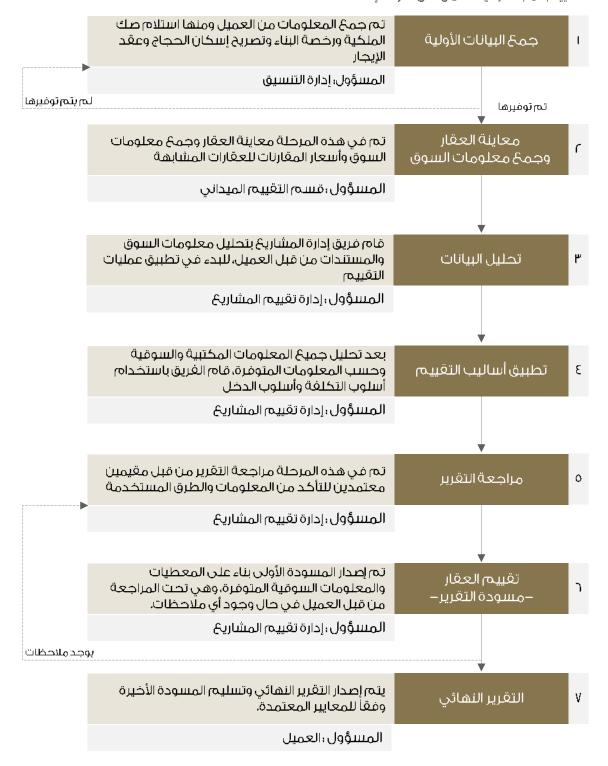


الفصل الثاني منهجية عمل إعداد التقرير



٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار 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
 - ۰٫8صور العقار
 - ٣.٦ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم



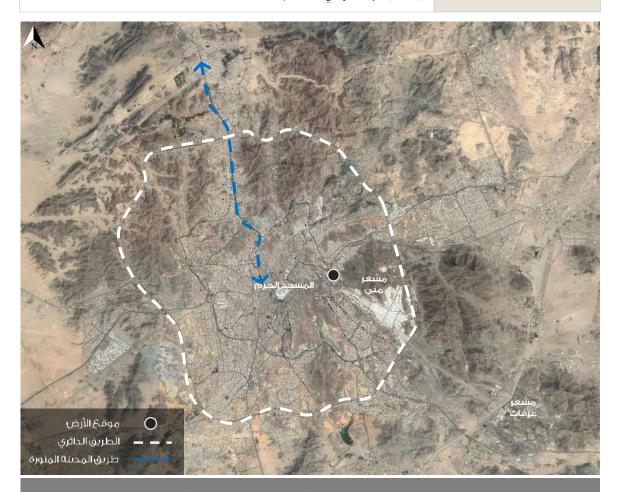


١.٤ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة – مكة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقعٌ مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٢٠٠٠ كيلومترا في المنورة ٢٠٠٠ كيلومترا 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، تقعٌ غرب المملكة العربية السعودية، وتبلغٌ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي ٨٥٠ كم².

نبذه عن مدينة مكة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب								
المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقةجذب					
ە كلەم	الحرم	رملخ (۱۰۰	جامعة ام القرى					
۲.3 کلم	مشغر منى	رملخ ۸.۲	مشغر عرفات					



٣.٢ 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 يلايه طريق الملك فيصل. فيصل، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد وطريق الملك فهد وطريق الملك فهد وطريق الحج يلايه من من الجهة الشرقية جبل ثبير، ومن يلايهم مشعر منى ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية جبل ثبير، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار امن الجهة الشرقية جبل ثبير، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار امتداد طريق الملك فهد يلايه حي الروضة. 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. يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الحج الذي يطل عليه العقار قيد التقييم هباشرة.



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

الملاحظات



٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى فندقى بحى مخطط الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة.

الحقوارة عن مبني فندنتي بدي مختصط الأمير عبد الله العيض، مدينه محته المحترمة.						
معلومات الملكية (حسب صك الملكية)						
شركة مشاعر ريت العقارية	اسم المالك	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم العميل			
_ ∆ 1831 <u>6</u> _	تاريخ الصك	٥٢٠١٢١١٣٤٣١	رقم الصك			
_a E(0/⋅(/I)	تاريخ الرخصة	JAPEr	رقم الرخصة			
معلومات العقار						
مكم	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة			
شارع ابن شهید الاندلسي	الشارع	مخطط الامير عبد الله الفيصل	الحي			
۱/۱۵/۱ ب	رقم المخطط	m	رقم القطعة			
العقار مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	ەبنى فندقي	نوع العقار			
شرق	إحداثيات الموقع					
https://maps	الموقع Google Map					
مواصفات العقار						
gïðتm•	طبيعة الارض	(ته ۱٫۳۸۲.۷۳	مساحة الأرض حسب الصك			
غير منتظم	شكل الأرض	رله –	مساحة الأرض حسب الطبيعة			



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 ضلعً الارض(م)	الجهة	
-	-	-	جار	٤٦	شمالي	
-	-	-	جار	٤٦	جنوبي	
-	-	_	جار	۳٥	شرقي	
1	Iſ	داخلي	شارع ابن شهید الاندلسي	U	غربي	

بيانات العقار ونظام البناء			
الله ۱٫۳۸۲٬۷۳	مساحة القبو		
ا۱۷٫۳٤٦،۹۱ م۲ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني		
بحروم + دور أرضي + ميزانين + دورين خدمات + ١٤ دور متكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار		
قنسا۲	عمر المبنى		
I	عدد المباني	بيانات العقار	
مركزي	نوع التكييف		
ختد	التشطيب		
نظام إطغاء الحرائق	الخدمات المتوفرة		
تفخح	مصاعد		
تجاري فندقي	الاستخدام		
%Vo	نسبة البناء	نظام البناء	
10	معامل البناء	لمنطقة ال عقار	
الحور	عدد الادوار		
– العقار عبارة عن مبنى فندقي مكون من ٤٢٨ غرفة.	ملاحظات – العقار عبارة عن مبنى فندقي مكون من ٤٢٨ غرفة		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار						
م در سة بنین	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء		
✓	✓	✓	✓	✓		
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مرکز صحی	محرسةبنات		
✓	✓	✓	✓	✓		
تجهيزات بلدية	برید	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه		
✓	✓	✓	✓	✓		

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/١ م
- تم تحديد موقع العقاربناء على صك الملكية وتم معاينة العقاربتاريخ ١٠٢٥/٠٦/١٥م
 - ئم تحليل المؤثرات بناء على وضح السوق في الوقت الراهن.
 - افصاحات مدیر صندوق سیکو السعودیة ریت بموقع تداول السعودیة.



٣.٦ صور العقار















٣.٦ صور العقار















٣.٦ صور العقار















٣.٧ انتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

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



الفصل الرابع

التقييم

- ٤١١ أساليب التقييم
 - ٤.٢ التقييم
- ٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
 - ٤.٤ القيمةالنهائية للعقار
- ه.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح



ا.٤ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيس	سية وطريعة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
أسلوب السوق	"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهمامة أصول أو الالتزام 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.
أسلوب الدخل	أيقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة السقيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناء عن الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية وترجيحا هاما في الحالات التالية: أ) عندما تكون قدرة الأصل عن 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 ينص عن 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 فورا. ب) لا ينتج الأصل الحخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الغريدة للأصل حون استخدام أسلوبي الدخل والسوق استخداما مجديا.
طريقة القيمة المتبقية	أُطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميــ التكاليف المعروفـة أو المتوقعـة اللازمـة لإنجــاز التطــوير مــن القيمــة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع،وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية



٤.١ أساليب التقييم

العوامل	ل 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 ال <mark>مقار</mark> نة
أسلوب الدخل	 طريقة رسملة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✔ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	 طريقة القيمة المتبقية



٤.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تخلفة الإحلال تحت أسلوب التخلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية،٢٠٢٥ وتعرف كالتالي؛ "تخلفة 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 ١٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها
 "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضًا بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول
 المعاملات التي تتضمن أصولا مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

٤.٢.١.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

قائمة العقارات المقارنة							
القيمة/ م ²	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن		
۱۹٫۰۰۰ ریال	የ የ የ የ የ የ	رس) ۱۹۲۶ رس	ויוו	تقییم سابق	عقارا		
۲۱٫۲۹۰ ریال	<u> </u>	۸۲٫۳۵٦٫۰۰۰ رس	ויוו	تقییم سابق	عقار ۲		
۱۹٫۰۰۰ ریال	(ره ۱.۷۲۹,۵۹	۱۱۳٫۳۷۷٫۰۰۰ رس	ויוו	تقييم سابق	عقار ۳		



صورة توضح نطاق البحث



٤.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

لثالث	المقارن ا	لثاني	المقارن ا	الأول	المقارن	العقار محل	المعايير	
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	التقييم	. محدییر	
lo (-(ן סרירר/ור/۳۱ רסרירר/ור/۳۱		שריננ/א/נו		T/19/V	_	تاريخ الغملية	
راه/ر	۱۹٫۰۰۰ رس	ر س / سر ۲۱٫۲۹۰		(ρ/ υ	٠٠٠,٩,٠٠٠ رس	_	قيمة المتر للعقار	
%.•	تقييم سابق	%.·	تقييم سابق	%···	تقييم سابق	_	بوع العملية	
%ገ,۳	منخفضة	%ገ,۳	ونخفضة	%ገ,۳	ونخفضة	_	ظروفالسوق	
%	نجاري	%···	نجاري	%··	نجاري	نجاري	استحدام الأرص	
II.	IIAV,o		ا۳۳۰.٦٢٥		IIAV,o		ميمة التسوية للمتربعد ضبط الظروف	
(p)/U	۱۸۸، ۲ رس/ ۲۰٫۱۸۸		رته /س) ردرعدا		۸۸۱، ۲ رس		قيمة المتربعد النسوية	
%o	سهل جدا	%o	سهل جدا	%	سهل	سهل	سهولة الوصول	
%-,	جبدخدا	%···	جبدخدا	%	جبدجدا	جبدجدا	الموقع	
%-,	ı	%1.0	٢	%l.o.—	٢	ı	عدد الوضفات	
%-,	طريقالحج	%-,	طريق الجج	%···	طريقالحج	طريق الدج	الرطلالة	
%l·,··	PLV1P,0	%o	۳,۸٦٨.۳۱	%r	۲,۲۱٦,۲۳	I,#AC.YP	المساحة (م۲)	
%o	۹-۱٫۰۱ رس/ م	%1.0,-	۳۳۹– رس/ ۲۳۹	%,0-	ادا رس/ م	_	قيمة التسوية / نسبة الصبط	
רוס / ט	۲۱٬۱۹۷ رس/ ۲۱٬۱۹۷		ש) רר,ראו	۲۰٫۲۸۸ رس) ۲۰٫۲۸۸		_	قيمة المتربعد النسوية	
	%°°		% " .		% εο		نسب الترجيح	
	س) ۲۱٫۱۱۰			-	ميمة المتوسط الموزون			

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقـم (۱) التـي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

I,MAC.VM	إجمالي مساحة الأرض (م٢)
CI,III•	قيمة المتر المربغ (ريال / م٢)
<u> </u>	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)



٤.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة تكلفة الإحلال

تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء التي تم تزويدنا بها من قبـل العميـل وتـم افتراض صحة هذه المدخلات.

القيمة		الوحدة	مكونات العقار			
۱٬۳۸۲.۷۳		²ړه	مساحة الأرض			
۱٫۳۸۲.۷۳		2رم	المسطحات البنائية للبدروم			
17,857.91		oرم	المسطحات البنائية للمباني			
الإجمالي	الوحدة	التكلفة/ وحدة	العنصر			
۳,٤٥٦,٨٢٥.٠٠	ریال/ م ²	۲,٥٠٠	تكلفة البدروم			
ελ,ονι,μελ	ریال/ م²	۲,۸۰۰	تكلفة المباني			
٥٢,٠٢٨,١٧٣.٠٠	_	-	إجمالي التكاليف			
۲,٦٠١,٤٠٨.٦٥	%	% 0	الرسوم الغنية			
۸٫۱۹٤,٤٣٧.۲٥	%	%10	أرباح المطور			
٦٢,٨٢٤,٠١٨.٩٠			إجمالي التكاليف			
	۵نسا۲		العمر الحالي			
	مَنس 3،		العمر الافتراضي للعقار			
	منسر۸		العمر المتبقي			
	قنس ال		العمر الفعال			
	% ٣ ٠٠		الإهلاك الفعلي			
	 ጀ ۳ ,9 ۷ ገ,ለ I ۳. ۲ ۳					
قيمة العقار بأسلوب التكلفة						
	(9,1A9,E"·."·					
	قيمة المباني					
	V۳,Iገገ,Ր ೭ ۳.0۳					



ع التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقا لمعايير التقييم الدولية "٥٠٠) "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 المتوفّعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضح 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، مخ
 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، مح مراعاة خصم هذه التدفقات بناء 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 العالميه للشقق والفنادق
 - مدة العقد ؛ ٢سنة
 - بدایة العقد :عام۲۰۲۴
 - عدد السنوات المتبقية بالعقد ؛ اسنة
 - القيمة الإيجارية السنوية (ريال) ٤,٧٦١,٠٠٠٠ ريال



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 يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار المقارنات من وجهة نظرنا والطقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والكميبين التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكميبين العقارات العقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة؛

قائمة العقارات المقارنة							
سعر الحاج	العقار المقارن						
עוַט ר,ריי	רירצ	فندق ميزاب العدل	عقارا				
۲٫۰۰۰ ریال	רינצ	فندق الرهف تاور	عقار ۲				
۰٫۵۰۰ ریال	۲۰۰۲	فندق ورقان النور	عقار ۳				



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



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 فندقة.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ ٢٫٦٠٠ ريال / حاج.

عدد الغرف				تصنيف الوحدات
ANS				غرفة
Ans				اجمالي عدد الوحدات
إجهالي الدخل	السعر/حاج	عدد الأيام	السعة (حاج)	موسم الدج
.س. ۵٫۰۷۵٫۲۰۰	.س.۱۲٫۲۰۰۰	٤٠	1906	موسم الحج
0,,40,6				مجموع العوائد
				ملخص افتراضات العوائد
نشواغر مسبقا"	ستثناء تكاليف ا	"تمراا	%	
.س.) ۵٫۰۷۵٫۲۰۰				موسمالحج
-، ۵۰۷٫۵۲ میں.				نسبة الصيانة والتشغيل – ١٠٠٠%
.٤,٥٦٧,٦٨٠ ريس.				صافي الحذل التشغيلي (NOI)



٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلى للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلى:

ڔڨ	الغرق		بيانات الدخل الفعلية	العنصر	
		٥,٠٧٥,٢٠٠ ريال	_	إجمالي دخل الغندق (ريال)	
		% I·	_	الصيانة والتشغيل	
% ξ.•ገ	۱۹۳٫۳۲۰ریال	٤,٥٦٧,٦٨٠ ريال	٤,٧٦١,٠٠٠ ريال	صافي الدخل (ريال)	
لبيق معدلات قار محل قد الإيجار ثم	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق. تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدي للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية مدة عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقى للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح.				

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

	إفتراضات المشروع
١٠سنوات	مدة المشروع
% T	معدل العائد
% A.O	معامل الخصم

٤.٢.٢.٥ تحليل معدل العائد

	تحليل معدل الرسملة							
السنة	معدل العائد	قتمو العواز	صافي الدخل	القطاع	المدينة	العقار	اسم العقار/الصندوق	
r-r#	%٦.€	۱۰۰۰،۱۴۰٫۹۸۸ رسن.	۸,۹۹۷,۷٤۷ رسی.	فندقي	مكةالمكرمة	فندق إبراهيم الخلبل	صندوق جدوی ربت الحرمین	
r-r#	%0,V	،رس، ۳۱۱٫۸۲۵ _{۲۰۰} ۰۰	۱۷٫۸۱٤٫٦۲۱ ریس.	فندقي	مكةالمكرمة	فندق ثروات الأندلسية	صندوق جدوی ربت الحرمین	
r.cr	%√.٤	٠٠٠,٩٩٨,३٩١ريس.	۱٤٫۵۷۰٫٤۹۱ ریس.	فندفي	مكةالمكرمة	فندق ثروات التقوى	صندوق جدوی ربت الحرمین	

• تم تحديد معدل العائد بـ (% بنــاءً علـــ المتوسـطات العامــة لعوائد الصـناديق والعقــارات المشــابهـة بعــد استبعاد القيم الشاذة.



ع.٤ 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 بـ١١%، 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 صافى التدفقات النقدية بمعدل خصم -٨٠٥ %لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
 - يوضح الملحق رقم (٥،٤) تغاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام الىموذج التراكمي								
معدلات القيمة الوصدر								
تحاول السعودية	٥.٣٣%	معدل عائد السندات الحكومية						
الهيئة العامة للإحصاء	۲.۰۰%	معدل التضخم						
ىيانات منصة Knoema	ι.· ۳%	مخاطر السوق						
تقدير المقييم حسب حالة السوق والعقار	۰.۱٤%	مخاطر العقار قيد التقييم						
	A.O.%	معامل الخصم						

· نتيجة التقييم

۷۹٫۲۷٦٫۸۸۳.۷۷ ریال	التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية
--------------------	--



2.۳ 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								
قيمة الترجيح	نسبةالترجيح	القيمة	طريقة التقييم					
۰۰۰۰ریال	%.	۷۳,۱٦٦,۲٤٣.٥٣ ريال	تكلفة الإحلال					
ريال ۷۹٫۲۷٦٫۸۸۳.۷۷	% I	۷۹٫۲۷٦٫۸۸۳.۷۷ ریال	التدفقات النقدية					
۷۹٫۲۷٦٫۸۸۳.۷۷ ریال	% I…	المجموع						

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

£.2 القيمة النهائية للعقار

رأي القيمة	
٧٩,٢٧٧,	رأي القيمة (رقما)
فقط تسعة وسبعون مليونآ ومائتان وسبعة وسبعون ألف ريال سعودي لاغير	رأي القيمة (كتابة)
ريال سعودي	العملة

ه.٤ 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 لـدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.



الفصل الخامس **الملاحق**

- اله صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
 - ٥.٣ معايير التقييم
 - ع.ه تحليل التدفقات النقدية





ا.ه | صور من المستندات





0.1 صور من المستندات





0.1 صور من المستندات

المملكة العربية الس رقم الطلب الالكتروثي: 3402500791 رقع الرخسمة: 68942 وزارة الشئون البلدية والقروية أمسانة ألعناصمة المقدس تاريخ الرخصة : 1434/12/23 صلاحيستها : منة رخصة تجديد رقم السجل الثجاري : 4031068573 تاريخها: ممدرها : 6/190/254 تاريخه: 1413/04/15 رقع الصك رقم القطعة : 671 رقم المخطط التنظيمي : 671 1423/03/01 1/7836 رقم السجل العقاري : تاريخه: تاريخه: الموقع الأمير عبد الله القيصل / 671 | الحي : البادية: ارتداد(م) الحدود الأيعاد ماط البروز 45.00 فعال القطعة رقم 165 412.0 state. 35.00 شرق pl, whill Lia 6/108 45.99 القطعه رقم 167 جنوب حوش په شعير شارع عوض 12 م عدد الأدوار الوحدة المساحة الإستخدام ات البناء مكون 1382.73 مواقل مهارات البدروم 1018.74 إستامال دور آرشي 758.78 إستقيال ميزاتين 1016.88 معلى دور مصلم 1016.88 pelha دور مطعم 12780,8 14 سكلي أدوار ملكررة سكلي 755.03 دور أخير 44.19 پيت نرچ + ہیت برج + مصاعد selve 1125.17 خزانات خزانات بيارة صوف العثوان مجاري 19905.00 إسع الشارع : الإجمالي مقيلي الرسم:01 الموقع الأمير عيد الله الغيصل / 671 مساحة الأرض: محيطالأسوار: وأط نوع البناء Mad Lindson 1395 كبية بخلفات البيني المطلوب تسليمها للمرمي بالطن: 557 128 تاريخ الرخصة: 1425/02/16 Ording Astilies المكتب يحمأ ألم أيعانل لاستشارات للهديبة المعطوية Upy auteo مكتب ملاحقات ملاحقات تاريخ الرخصة: تعليمات : للكالهام من المرات الموجودة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاه الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفرعلي موقع المبانيو www.Holymakkay وذلك يرقع رخصة البناء علما بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب محتواها أن مركز الرأم مدير ادارة الرخص (رئيس البلدية محمد هيد الله عبد الكريم

 $\hat{l}_{i_1,\dots,i_{2N},T_{2N}}, \ell$



ا.٥ صور من المستندات





0.1 صور من المستندات





يعتبر هذا العقد عقَّدا مولِّمًا وسلَّدا تنفيدًيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data					ا بيانات العقد
Contract Type	2422	نوع الحقد:	Contract No.	20517755688 / 1-0	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	مكة المكرمة	مكان إبرام العقد	Contract Sealing Date	2024-04-02	تاريخ إيرام المقد:
Tenancy End Date	2025-12-31	تاريخ نهاية مدَّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2024-01-01	تاريخ بداية مدَّة الإيجار:
Contract is condition	sal	71	d		محلق بشرط
Lessor Data					٢ بيانات المؤذِّر
Company name/Founder	شرخة مشاعر ريت المقارية شرخة شخص واحد	اسم الشُّركة/المؤسَّسة:	Organization Type	التجارية	وع المنظمة:
Unified Number	7002005325	الرقم العوجد	CR No.	1010929452	رقم السَّجِلِ التَّجَارِي:
CR Date	2017-12-21	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	154	ضو رائمدان
Lessor Represe	entative Data			بور	٣ ييانات مُمثَّلُ المؤ
Name		، سالم الكربي	مشاری مبروك		7.5
					الاسط
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الدسم: الجنسيّة:
ID No.	1077754870	رقم الهويَّة:	11000 BB 1100 BB 1	and the second s	124.134
ID No.	1077756870 meshari.alkurbi@gmai .com	A.3855-21151	Ю Туре	السمودية	الجنسيّة:
	meshari.alkurbi@gmai	البريد الإلكثروني: ا	Ю Туре	السعودية موية وطنية	الجنسيّة: نوع الهويّة:
Email	meshari.alkurbi@gmai	البريد الإلكثروني: ا	ID Type Mobile No.	السعودية موية وطنية	الجنسيّة: نوع الهويّة: رقم الجوّال:
Email	meshari.alkurbi@gmai	البريد الإلكثروتي: الرياض تاريخ الانتهاء	ID Type Mobile No. الرياض	السودية موية وطنية +966566547787 نوع المستند	الجنسيّة: نوع الهويَّة: رقم الجوَّل: لفتوان الوطني: رقم سند التمثيل
Email	meshari.alkurbi@gmai	البريد الإلكتروني: الرياض تاريخ الفتلهاء Expiry Date	ID Type Mobile No. الرياض الرياض تاريخ الاصدار الاعدار الاعدار	قيومسال غوية +966566547787 نوع المساند Type	الجنسيّة: نوع الهويّة: رقم الجوّال: لمنوان الوطني: رقم سند التمثيل Number
Email National Address	meshari.alkurbi@gmai	البريد الإلكتروني: الرياض تاريخ الفتلهاء Expiry Date	ID Type Mobile No. الرياض الرياض تاريخ الاصدار الاعدار الاعدار	قيومسال غوية +966566547787 نوع المساند Type	الجنسيّة: نوع الهويّة: رقم الجوّل: المتوان الوطني: رقم سند التمثيل Number 210764

issued by تاريخ السجل التجاري:

1

جهة الإصدار:

CR Date

2016-05-24



ا.٥ صور من المستندات

Tenant Represe	ntative Data			ستاجر	٥ بيانات مُمثّل الم
Name		حمر الحاشدي	محمد احمد من		:purd
			Nationality	اليمن	لجنسية:
ID No.	2250303845	رقم الهوية:	ID Type	حوبة مقيم	رع الهويّاد
Email	AL- HASHIDI.CO@HOTMAIL .COM	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966555548064	قم الجوَّال:
National Address		مكة المكرضة	مكة المكرمة,		متوان الوطني:
		ناريخ الدنتواء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	نم سند التمثيل Numbe
		2024-09-29		أخرى	700854687
Brokerage Entit	y and Broker Data			لعقارية والوسيط	7 بيانات المنشأة ا
Brokerage Entity Na	me	مة للخدمات العقاربة	شركة الدحول المستديد	:Agliba	سم فنشأة الوساطة الا
Brokerage Entity Ad	dress			المقارية:	نوان منشأة الوساطة ا
Landline No.		رقم الهاتف:	CR No.	4030312596	فم الشجل التَّجاري:
Fax No.		رقم الفاضي:			
Broker Name		عد الشهري	سحد علي س	36	ممثل النظامي للمنشأ
			Nationality	العملكة العربية السعودية	ونسيَّة:
ID No.	1020009450	رقم الهوية:	ID Type	الهوية الوطنية	رع الهوثة:
Email	contracts@sproperty.s a	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966599997488	قم الجوَّال:
Title Deeds Date				أملك	۷ بیانات حخوك ال
Issuer:	كتابة المدل الدولي	جهة الإصدار:	Title Deed No:	920121009575	قم المستند:
Place of Issue:	مكة المكرمة	مكان الإصدار:	Issue Date:	2018-01-06	اوخ الإصدار:
Property Data					٨ بيانات العقار
National Address		7743, 2541, 24244	ابن شهيد الاندلسي. ا		متوان الوطني:
Property Usage	سکني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	an	وع بناء العقار:
Number of Units	672	عدد الوحداث:	Number of Floors	14	دد الطوابق:
Number of Parking Lots	4	عدد المواقف:	Number of Elevators		taclanii sa
Rental Units Da	ta:			الإيجارية	9 بيانات الوددات ا
Unit Type)H		وع الوحدة:
Unit No.	الغرف الفندفية	رقم الوحدة:	Floor No.	0	نم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	17643.66	نساحة الوحدة:
Unit direction					نجاه واجهة الوحدة

2



ا.٥ صور من المستندات

(Not included in total contract	وال لكل متر مربع من مساحة		•	ñ.	د يدخل ضمن القيد	الوحدة الإيجارية (ل نعقد الإيجار	
amount):	الوحدة الإيجارية					A. C.	
Retainer Fee (Included i amount):	n total contract		•		خل ضمن القيسة	ن الشُنْفق عليه (بد شد الإيجارا:	ROTE SANDAGE
Gas Annual Amount:	*	الأجرة السُّنوية للغار:	Electricity And Amount:	nuat	(90)	àus	اللَّجِرةِ الشَّنو للكهرباء:
			Water Annual Amount:		•	بية للمباه:	اللجرة الشنو
General Services Included:	*	والتي تشمل على:	General Services Amount:		0.0		الأجرة الستو الخدمات الد ضمن القيمة لعقد الإيجار
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجاز:	Runt payment	cycle	سنوي	النبجار	دورة سداد ا
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة الشيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Incideposit)	ludes	4761000.00	0.00	دفعة الإيجا (تشمل العر
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		96 ⁸ гуі О Туре	م الضربين Vat numi		الرَّمَّم المشا No.
			Annual Rent:		4761000.00	وية للإيجار:	القيمة السُنر
Total Contract value		9522	00.00			6 fluinc:	اجمالي قيما
Approved payment met		ط العقاري/المؤجر أو , قنوات الدفع المناحة			-	المعتمدة	
Rent Payments Sc	nequie				-	ر سداد الدمعار	عا جحوا
ليدندغ كاريخ الاستحقاق غا اها Due Date(AH) Innued D			إنتمالي القيمة Total velue	piljali tayi aytii Services	شريبة القيمة المشافق VAT	dayê Jiyê Merî xebye	الرّفم المسلسل No
1445-06-29 1445-	06-19 2024-01-1	1 2024-01-01	4761000.00	0.00	0.00	4761000.00	
1446-07-11 1446-	07-01 2025-01-1	1 2025-01-01	4761000.00	0.00	0.00	4761000.00	2
						متعيرة سنوياً: لا	يسة إيجارية ا
Parties Obligation:	31					نات الظرمين	١٤ التزاه
			ستأجر / المؤجرا	حنيار بين (الم	بالتزامات التالية بالد	ثرف الذي يتحمل ال	ام تحدید الط
	litele	لتزامات المستأجر / أحدًام	لتزامات المؤجر / ا	امسة تحت (ا	يدها إلى العادة الذ	واللطراف بعد تحد	حول الترامات
Contract Terms						ileác	10 مواد
				لراف	على إلترامات اللط	ي: البيانات السابقة	المادة الأول
	سرة ومكملة له	يتجزأ من هذا العقد ومف	من (1-41) جرة لا	دة في البنود	ء الأطراف والمحد	سابقة على إلتزاما،	هد البيانات اا
	سرة ومكملة له.	يتجزأ من هذا العقد ومف	من (1-41) جزة لا	دة في البنود	ء الأطراف والمحد	سابقة على إلتراما، ة محل المقد	



٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنئ 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 جمية المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جمية الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميح الملفات في قاعدة بياناته.
- لـم يرصـد المقيم أو تـم إعلامـه بـأي عوامـل غيـر ظاهرة –والتـي يمكـن أن تـؤثر علـى قيمـة العقـار – فـي وقـت تقيـيم العقـار، وتشـمل هـذه العوامـل علـى سبيل المثـال لا الحصـر حالـة التربـة والأعمـال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تــم الاســتناد فــي رأي القيمــة إلـــي الافتــراض بــأن العقــار قيــد التقيــيم فــال مـــن الملوثات والمــواد السامة أو المخاطر البيئية بـأي نــوع كــان، لا يتحمـل المقيم أي مســثولية تتطلـب خبـرات فــي مجــالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقيت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية او ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار مـن عـدمها وتــم افتــراض صــحته، وعــدم وجــود أي عوائـق أو قيــ ود علــى الملكيــة –إلا إذا ذكــر خــلاف ذلك–، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميــع اشتراطات البلديـة والحــدود القانونيــة –إلا إذا ذكــر خلاف ذلك–، ولا يتحمل المقيم مســثولية صـحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص
 للعقار مـن قبـل العميـل فسـيتم التحقـق مـن
 الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظـاهرة واسـتخدامه كبـديل لأعمـال الفحـص
 الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تــم الـنص بخــلاف ذلــك فــي التقريــر أو فــي التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج مـن استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير مـا تـم النص عليه عند التعاقد.
- جميخ المعلومات والحقائق المخكورة 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 لـم يـتم ذكرها ودراسة
 تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتاثج المشار إليها في هــذا التقريـر خاضـعة للشــروط والأحكــام، وتعتبــر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.



٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميـع الأعمـال وفقـا لنظـام المقيمـين المعتمدين، واللائحـة التنفيذيـة ذات الصـلة بالتقييم المعتمدين، واللائحـة التنفيذيـة ذات الصـلة بالتقييم العقـاري الصـادرة عـن الهيئـة السـعودية للمقيمـين المعتمـدين (تقييم)، والنسـخة الأخيـرة مـن معـايير التقييم الدوليـة ١٠٠٥، والمقيمـين الـذين يلتزمـون التقييمات للمتابعـة مـن قبـل مخده الجهات.

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يــتــم فــي هـــذا التقريــر فـــي بعــض الحــالات عمــل "افتراضــات" أو "افتراضــات خاصــة" لغــرض التقيــيم، جميــــ3 هـــذه الافتراضـات خاضــعة لمعــايير التقيــيم الدوليـــة ٢٠٢٥ كالتــالي وتنقســـم هـــذه الأنـــواع مـــن الافتراضات عمومًا إلى فئتين،

- هي الحقائق التي تتسق أو يٰ المكن أن تتسق مع
 تلك الموجبودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد المقيود المغروضة عنى نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيّم.
- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ المقتراضات خاصة ، وغالب 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 ممتثل للمعابير.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات مرفقة في ملاحق التقرير التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريـق التقيـيم، والتـي تشـمل الوضـع الحـالي للسـوق والأسـعار السـائدة للبيـع أو الإيجـار لكـل مكونات العقار، بالإضافة إلى معـدلات الخصـم والرسملة، معدلات الإشـغال، الصـيانة والتشـغيل، وعوائد التطـوير المتوقعـة، يجـب الإشـارة إلى أن جميـع التقييمـات والتقـديرات الـواردة قـد تـم إعدادها بناء على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هـو خلـو أرض العقار مـن أي ملوثات بيئية –إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك–، فـي حـال نمى إلـى علـم المقيم وجـود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٣.٦.٥ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولـــم يـــتم إكمـــال أوراق إنهائهـــا، ويشـــمل ذلـــك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميـــ3 أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

۰٬۳.۷ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هـ ذا سـريا للجهــة الموجــه لهــا التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يســمح بـأي شــكل كــان بنشــر هــذا التقريربشـكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طــرف ثالــث دون موافقــة المقـيم المســبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.



٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميــ الخـرائط والرسـومات التوضيحية الموجـودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقـط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقـدم أي ضـمان بـذلك ولا ينبغى استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

٥.٣.٩ طبيعة عمل المُقيِّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقا لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ – نطاق العمل – من معايير التقييم الدولية لعام ١٠١٥، وتحديداً الفقرة (١-١٠) 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 ١٠١ – أسس القيمة، الفقرات (١- خاصة (نظر المعيار ١٠٠ – أسس القيمة، الفقرات (١- سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضئ المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقا لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ – البيانات والمحكلات – من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والمحكلات – من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٥٥، 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 الأور ملموسة قد تنتج عنها. وبناء على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار – إن وجدت – في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية."

۵٬۳٬۱۱ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بغريق عمل من الأخصائيين الحداخليين يتمتعـون بالمهـارات الغنيـة والمعرفـة المتخصصـة اللازمــة لتنفيــذ عمليــات التقييم، أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حــال الاســتعانة بـأي أخصــائيين خــارجيين، فســيتم الإفصاح عن ذلك فــي قســم فريق التقييم، وذلك امتثانا لما ورد في المعيار رقــم – ١٠ إطــار التقييم – من معابير التقييم الدولية لعام ٢٠٠٥.

٥.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

ثقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقا للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام ٢٠٠٥ (International Valuation Standards 2025)
 رحمي وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضامان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها الرائب جانب معايير التقييم الدولية، لضامان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.



٤.٥ تحليل التدفقات النقدية

بحليل التدمقات البغدية	الأجماني	استه	استه	۳ سته	g ست و	ەستە	ויידים	ØTTIN Å.	ørm v	grrm d	١٠ ستن
الشعدي											
منها) معد الرنجار الثقادي	$f_{\alpha}\mathcal{C}(0,+)$	fig	***								
إحملتي دخال فوسها الحق	5.90C/m /		0,00,00.	2,812,936	0,818,93000	eyakılı 97-ci	ejaki 97	2,550,5500	0,550,5500	7, 6, 18,	7, 6, 18,
إضوالي الاعادات	00,015,	$f_{\alpha} \mathcal{L}(0,+)$	0,90,000	0,818,9560	operation.	dyakir er 👵	diam'rethin	2,557,55.00	0,550,5500	7, 6, 18,	7, 6, 18,
نيات احتلان والشيعال - %	6.46,6		6-6-61	om , evi) -	6P1,690 c	005.191	005.191	6.55 (B)5.4	0.55 (0)5 ($\{\mu_{i_1}, \nu_{i_2}, \dots$	100,000
صامت الدخال للشعبان للقادق	el fre Alice	$f_{\alpha}\mathcal{L}(0,+)$	6,000,000	$f_1 \rho(\gamma_1) p_{\rho \gamma_2}$	$f_{\alpha} \phi(\gamma_{\alpha}) \phi_{\alpha\beta}$	opin (BA)	opin (BA)	2,621,685	2,621,6891	2,560,675.3	2,890,60%
فعالشارة فالأسارة											ar for he
صمن المصادر للعمان	£ 980,£	$f_{\alpha} g^{\alpha} u_{\alpha} \dots$	6,659,0500	$f_{1}\phi(\gamma_{0})\psi_{0}.$	$f_{\alpha} \phi(\gamma_{\alpha}) \phi_{\alpha\beta}$	out Fifther	out Fifther	5,651,98%	5,651,6865	$c_i\mathcal{E}(G_i\mathcal{E}^{(n)},\cdot)$	41,256,20%
وفدل الحمص			- 90"	- 40	. 9.6	- 90"	- 10	×10	- 61	- 61"	. 54
Outhort class subjected	99,691,866	fig	6,64,888	$t_{\rm e} w_{\rm e} \alpha$	* 905,599	+ hira or	116 680	* (00, 50)	1,800,706	1,508,97	0.6%

KPI's	الاجمالي
لعبمة الحالية	Add A CAVE AA
اجمالي فيمة العهار	WHATEVERS



الفصل السادس

نظرة على القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة

اً،1 نظرة على القطاع العقاري ١.٢ القطاع الفندقي





١.١ نظرة على القطاع العقارى

الوضع الحالى للقطاع العقارية

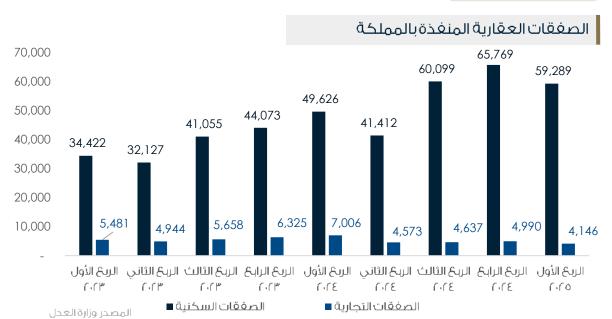
- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نموا ملحوظاً، إذ يعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلى الإجمالي.
 - تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجابا على سوق العقارات.



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- 🥌 سکنی 🎇
- تجاري
- - صناعي 📉

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
 - أسعار الغائدة وتأثيرها على التمويل العقارى
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيس 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





١.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقارى

تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٥ مقارنة بالربى نفسه من عام ٢٠٢٥، فقد شهد القطاع السكني ارتفاعا بنسبة ٢٠٣١، ويشكل هذا القطاع وزنا نسبته بالربى نفسه من عام ٢٠٢٤، فقد شهد القطاع السكني السكني أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥،٧% من ٥٠٠٧ ضمن مؤشر الأسعار، محفوعا بزيادة قدرها ٥٠،٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥،٠١ من عام وزن القطاع وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥٠،٠١ في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤. متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥٠،١٪ كما شهدت أسعار المباني ارتفاعا بنسبة ٥١،١٪، في



بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣٠،١%، وذلك مدفوعا بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠،١%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧،٨ %. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضا في أسعار العقارات بنسبة ٢٠٠% و٢٠.3 همل التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٠١١ و١.3 همل التوالي وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتا الارتفاع ٢٠.٦ و١١،١% على التوالي، أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٠٠٧ همل التوالي.



1.5



المؤشرات الهامة للقطاع الغندقى بالمملكة

- في الرباع الراباع من عام ٢٠٤ / البلغ متوسط سعر الغرفة الغندقية اليومية ٤٤٠ ريالا سعوديا، بانخفاض بنسبة ٢٠١%
 مقارنة بـ ٤٤٩ ريالا في الرباع الراباع من عام ٢٠٣ / ويرجع خلك إلى زيادة عدد الغنادق المرخصة.
- أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ٥١١ اليصل إلى ٢٠١ ريالا مقارنة بـ ١٧١ ريالا 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 ٣٠٦ ليلة، وهو نفس المعدل في الربع الرابع من عام ٢٠٨٣.
 - بينما بلغ متوسط الإقامة في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى ٢٠١ ليلة، مسجلا انخفاضا بنسبة ١٠١١/١ مقارنة بـ ٤٠٢ ليلة في الربخ الرابع من عام ٢٠٢٣.

متوسط مدة الإقامة (بعدد الليالي)



- · أما نسبة الإشْغَالُ فَيَ الشَّقَقُ الفَندَقُيَّةُ والْمرافقُ الْضَيَافية الأخرى فارتَفَعَتَ قليلا لتصل إلى ٥٥،٩%، بزيادة ٥٠، نقطة عن ٥٠٥٤% في نفس الربع من عام ٢٣، كوبحلول نهاية الربع الرابع من عام ٢٤، ١،
 - · بلغ إجمالى المنشأت الضيافية المرخصة ٤,٤٢٥ منشأة، منها ٢٫١٦ فندقا و٢٢١٨ شعّة فندقية ومرافق أخرى.

نسبة إشغال الغرف حسب نوع المنشأة (%)

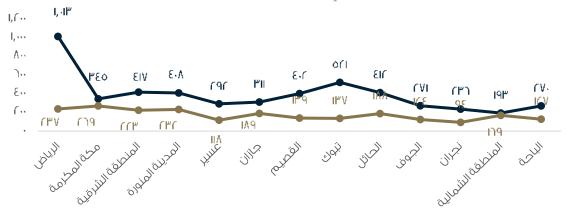


جي ستات(GSTAT)

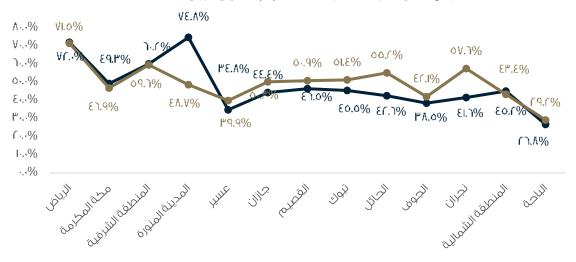


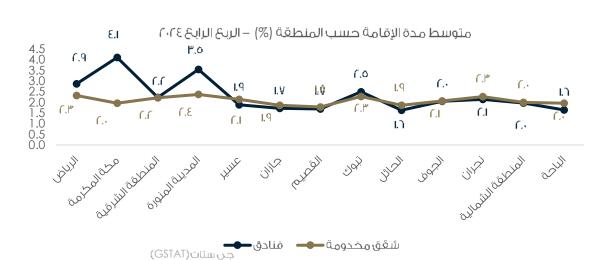
المؤشرات الهامة للقطاع الغندقى بالمملكة





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

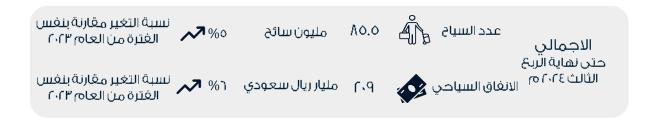




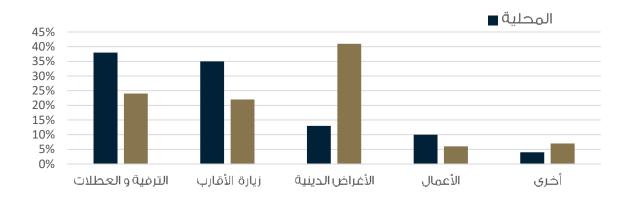


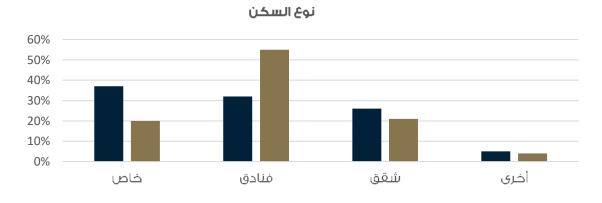
نمو القطاع الغندقي بالمملكة

شهد القطاع السياحي في المملكة نموا ملحوظاً، حيث بلغ إجمالي عدد السياح حتى نهاية الربع الثالث من عام ١٤٠٤ نحو ١٥٠٨ مليون سائح، محققا نسبة نمو بلغت ٥% مقارنة بالفترة نفسها من عام ٢٠٠٢ كما سجل الإنفاق السياحي ارتفاعاً لافثاً، ليصل إلى ٢٠٩ 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 الرئيسى للرحلة ونوع السكن





المصدر وزارة السباحة

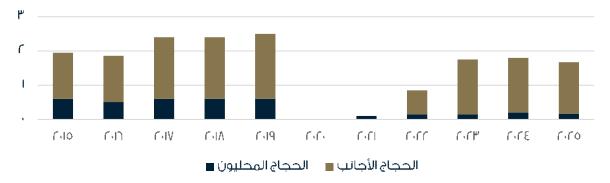


القطاع الفندقي بمدينة مكة المكرمة

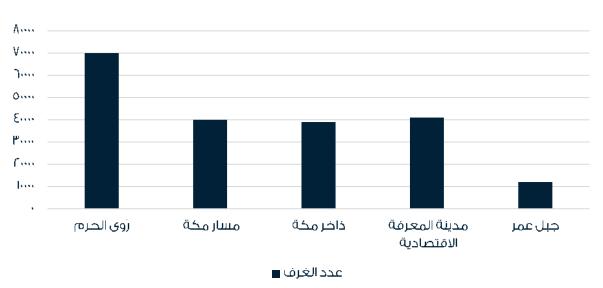
مؤشرات الحج والعمرة في المملكة العربية السعودية



عدد الحجاج (مليون)



أهم المشاريك التي تضخ غرف فندقية بمدينة مكة



المصدر: الهيئة العامة للاحصاء





الرئيس التنفيذي

م، المهند عبداللطيف الحسامي

aalhussami@esnadrealestate.com هاتغه: ۴۹۲۱ ۱۲۲۰۱۱ تحویلة: ۱۱۱۲ فاکس ۱۱۱۲۰۱۱ تحویلة: ۱۱۱ فاکس ۱۱۲۰۱۱ ۲۲۱ م ۱۲۲۰ ۴۹۲۱ میلاد) ۱۲۹۰

نحنُ لك سَنــدُ We support you

شركة إسباد للتقييم الغقاري سجل تجاري ٤٠٣٠ ٩٧٧٧٢ هانف: ۴٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١ ماكس ۴٣٠ + ٩٦٦ ١٢٦١٣ صيدوق التربد ١٥٧٥ حدة





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 للمقيميين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينـة الفعلـية من فريـق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستـخدام طـرق التقييم المـختلقة بمـا يحمـله كل تقـرير وعلـيه يسعدنا ان نتـقدم 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 77,750,000 وضعها الراهن بتاريخ التقدير 77,750,000م الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، بمبلغ وقدره فقط 77,750,000 وسبعمائة وخمسون 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







تقدير السعر العادل : **77,750,000 ريال سعودي**

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

1441/02/18



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 والقيود المحددة

- لا تتحمـل شـركتنا أي مسـؤولية إزاء أيـة معلومـات يـتم اسـتلامها مـن العميـل والتي مـن المفتـرض سـلامتها وإمكانيـة الاعتمـاد عليهـا ، كمـا لا تقـر شـركتنا بدقـة او اكتمـال البيانـات المتاحـة ولا تعبـر عـن رأيهـا ولـم تقـم بعـرض اي نوع من الضمانات لدقـة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مــع مــديري الصــندوق ومــلاك ومــديري العقــار ومســتأجري العقــار و كافــة الأطــراف المباشــرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.
- بناءً على الغـرض مـن التقييم وهـو (تقييم دوري لاعداد القوائم المالية لصندوق سيكو الســعودية ريــت) فقــد تــم التقيــيم علــى أساس القيمة (القيمة العادلة)
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغـرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقـــةالاحــلال) وإســـلوب الـــدخل (طريقــة التدفقات النقدية المخصومة)

المعلومـات المقدمـة بواسـطة جهـات أخـرى خصوصـا فيمــا يتعلــق بــالتخطيط وامــتلاك الأرض والاســتئجار وغيرهـا والتي أسـس عليهـا كـل هـذا التقريـر أو جـزء منـه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخـا في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسـبة لصـحة هـذه المعلومـات إذا ظهـر عـدم صـحة هـذه المعلومـات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

إن مســؤولية الشــركة فيمــا يتعلــق بــالتقرير

والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة

صاحبة التقييم ، بعيض البيانات المطلوب لـم

تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات

مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- 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
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمـل ختم الشـركة وتوقيـع المقيميـين المعتمدين بها

- لا يجــوز تضــمين كــل أو بعــض مــن هــذا التقريــر أو الإشــارة إليــه فـي أي وثيقــة أو تعمــيم أو بيــان ينشــر دون الرجـوع لشــركة قــيم وشــريكه للتقيــيم العقــاري كما لا يجوز نشره بأي طريقــة دون الموافقــة الخطيــة المسبقـة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر بــه
- الحدود والأطوال حسب افادة العميـل (مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عـن الحـدود والاطـوال وبالتـالي المسـاحة الاجماليـة لـلأرض مـأخوذة حسـب الصـك والشركة غير مسئولة عن ذلك
- 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

06





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	2025/06/30	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تفاصيل البيانات		مستتمر 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 ألتزام 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 VSI أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

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



عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة مـن معـايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبـل هـذه الجهـات وتتضمـن المراجـعة تطـابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

قيود استخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا.



مراحل العمل

■العمل على إعـداد التقريــر وفقــا لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

■ القيام بجمع البيانات السوقـية المكتبيـة و الميدانيـة و تحليـلها للوصول إلـى معرفـة اتجاهـات الســـوق السابقــة و الحــاليــة و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

■ الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التـقييـم و أسـاس القيمـة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصـة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليـف و المخرجات المتوقعة منه.

______ Step 05









■ بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المــنــاســبــة و وضــع كافــــة الافتراضات و المدخلات للقـيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقيـة وفقــاً للطــرق المختارة.

Step 04

معاينة العقار و التعـرف على خصائصه و مواصفاتــــه و مطابقة المستنــدات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعـقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.





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 الأتية:
 - 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 إلى القيودة في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
 - تم التأكد من موثقيه المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

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



الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

04

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

براء عد

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع 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.

05

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

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 مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

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

03

06

وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق



الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (2022 IVS)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضــــوعية والحكــــم التقــــديري والكفـــاءة وإمكانيـــة الخـــروج عـــن المعايير الفقــرة (60.1 -60.2) الخـروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تســمح بعــض مؤسســات التقيـــيم المهنيــــة أو اللــــوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معــايير التقيـيم الدوليـة وفي مثــل هـــذه الظــروف باســـتثناء مـــاورد وصــفه فــي الفقــرتين 60.1 و60.2 فلـن يكـون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعــايير العامــة - معيــار 101 نطــاق العمـــل فقـــرة 20: التأكيــد علـــى أن التقييم ســيعد وفقــاً لمعــايير التقيـيم الدوليــة وأن المقيــيم ســيقدر مــدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معــايير 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 المعنى.



العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإانماء -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو المالية

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :

- يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
 - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات

رأس المال أو لكليهما ، وليس :

- لبيعه في السياق العادي للأعمال

لأغراض إدارية أو





رؤية 2030

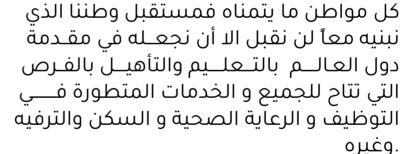
صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.



 VISION قيل أوليك

 2
 3

 المملكة العربية لسعودية المملكة العربية لسعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA



طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه





النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا 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 عشــرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين, وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأســواق النفـط العالمية, مدعـومًا بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ.

كما شيدت المملكة خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكليـة على الجانـب الاقتصادي والمـالي, ممـا يعزز من رفع معـدلات النـمو الاقتصادى مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية.

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط, أطلقت المملـكة العربيـة السعوديـة رؤيـة السعوديـة 2030 مـرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية, والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصـاد متـنوع ومسـتدام مبـني 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 عـدة جهـود رئيسـية متمحـورة حـول بعـدٍ قطـاعي يشمل تعـزيز المحتـوى المحلـي والصناعـة الوطنيـة وإطـلاق القطـاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتيها, وبعدٍ تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخـاص والمنشـآت الصغـيرة والمتوسـطة, وتعـزيز اسـتدامة المالية العامة. ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستـدام في السنـوات المقبـلة, خصوصـاً فـي ضـل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة, تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسـارع عجلـة توطـين المعرفة والتقنيات المبتكرة.





نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعـله ومـرتكزات أساسـية لمستقبـل الممـلكة مـن المبـادرات الـتيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا 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 المكتبي.

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% من 16% الى 50 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





تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- قرب العقار من الحرم المكي ومشعر مني .
- الطرق المحورية الرئيسية المرتبطة طريقة العزيزية العام
 - تنوع الشرائح المستهدفة:
 - يخدم الزوار الدينيين ،

الفرص :

. الاستفادة من موقع الفندق في منطقة حيوية تخدم الزوار خلال مواسم الحج والعمرة • والإجازات.

المقدسة. .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 العزيزية مقارنة بالمنطقة المركزية.

نقاط الضعف:

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

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
 - . إدارة المخاطر التشغيلية المتعلقة بالاكتظاظ، البنية التحتية، ومشاريع التطوير المستقبلية حول العزيزية
 - مواحهة المنافسة الشديدة من الفنادق المحيطة في المنطقة المركزية، خاصة خلال مواسم الحج والعمرة



بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

	بيانات العقار					
العزيزية	الحي	الحي		المدينة		
فندق	نوع العقار		طريق المسجد الحرام	شارع		
12/3 + 11/3	رقم القطعة		2/2/21/1ج	رقم المخطط		
تجاري	ستخدام الأرض حسب الأنظمة	ار	1,458م	المساحة		
	مرافق المتوفرة بمنطقة العقار	دمات والد	الذ			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبکة میاه شبکة صرف ص		شبكة كهرباء		
✓	✓	✓		✓		✓
حديقة	شبكة تصريف مياه		أسواق عامة	ەسخە		
✓	✓		✓	✓		
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية		خدمات طبية	مركز تجاري		
×	×		✓	✓		
دفاع مدني	محطة وقود		مطاعم	بنوك		
✓	✓		✓	✓		



العوامل المؤثرة على العقار

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



- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
 - تم تحديد عمر العقارب (9) سنة بناء على (رخصة البناء).
 - عدد الغرف : 255 غرفة
 - عدد الأدوار : 19 دور
 - حالة العقار في تاريخ التقييم (2025/06/30)

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

ىكونات المبنى	0		
الاستخدام	المساحة (م2)	الدور	م
مواقف سيارات	1,248.49	بدروم	1
استقبال تجاري	689.4	دور ارضي	2
استقبال تجاري	396.27	میزانین	3
مصلی	832.07	دور مصلی	4
مطاعم	647.96	دور مطعم	5
خدمات	825.5	دور خدمات	6
سكني	9,307.56	ادوار متكررة	7
سكني	213.66	دور اخیر	8
الدرج + المصاعد	177.22	بيت الدرج + مصاعد	9
خزانات	862.58	خزانات	10
	15,200.71		الاجمالي



وصف العقار

	التشطيبات الداخلية						
الابواب		الاسقف	تكسية الجدران	الارضيات			
سكريت كهربائي	زجاج	اسقف مستعارة شرائح جبسية	دهان	رخام - بورسلان			
النوافذ		الأطقم الصحية	السلالم	نوع العزل			
نيوم وزجاج دبل	الم	ذو جودة عالية	رخام	حراري - مائي			
		التشطيبات الخارجية					
الواجهات		الأبواب المرافق		الارضيات			
دهان مضاد للعوامل البيئية	زجاجية - رخام -	زجاج سكريت كهربائي لايوجد		رخام - جرانیت			
		نظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف	الأ				
التكييف	المصاعد	التمديدات والمخارج الكهربائية	الاضاءة	نظام تغذية المياه			
مرکزي	3 مصاعد	ذو جودة عالية	- جودة عالية موفر للطاقة	نظام مضخات کهربائية اتوماتيکية ذو			
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى							
مرافق	مواقف السيارات	أنظمة انذار واطفاء الحرائق		أنظمة أمنية			
لا يوجد	قبو + خارجية	نىعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق لكل أجزاء الفندق	- غرفة تحكم و مراقبة استنا	كاميرات مراقبة داخلية وخارجية - أجهزة تفتيش			



موقع العقار

حي : **العزيزية** شارع : **طريق المسجد الحرام** يقع العقار بمدينة : **مكة المكرمة**

احداثيات الموقع N : 21.399436 **E**: 39.883216

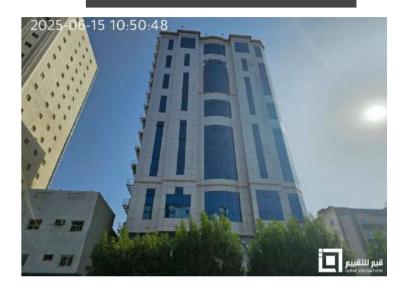




مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)







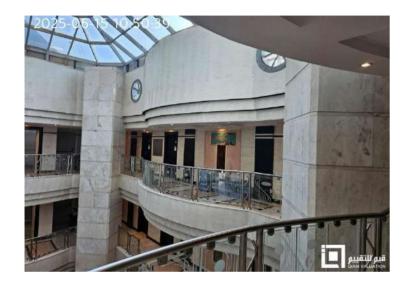




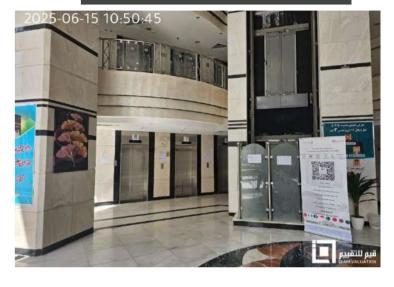




مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)















مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

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

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

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

الحدود والاطوال:

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

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار مرهون لصالح بنك الرياض ولأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية سارية وخالية من أي عوائق وفي حال عــدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار





أساليب التقييم



أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشترى لن يدفع لأصّل 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 المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقةً. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.



أسلوب الدخل

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



أسلوب السوق

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



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 حديثا. 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 .

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

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

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- ❖ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- ❖ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- ♦ إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- ❖ إجراء التعديات 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 المبانى 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 فورًا.
 - ❖ لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي 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 للمبني / العمر الأفتراضي) * 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 بالرجـوع إلـى 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 معقولةً 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 التدفقاـــت النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, فيي عبارةٌ 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 اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او 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 او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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



طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

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

التسلسل الهرمي:

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

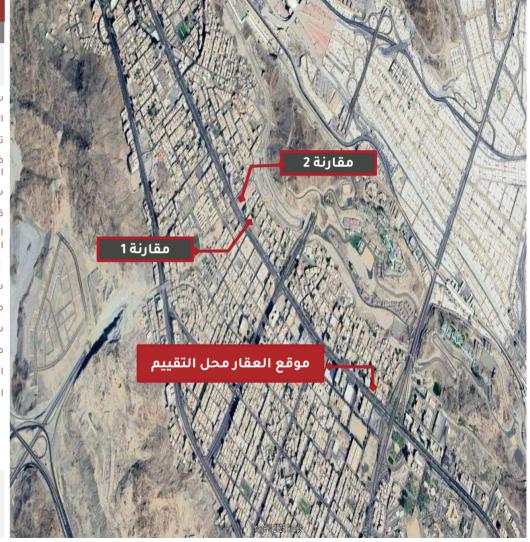
الحكم والتوثيق	مصدرها	التصنيف	بيان المدخلات	التوضيح	المستوى
				هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	الأول
موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي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





تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة						
	ارنة	العقارات المق	البند			
	العقار المقارن 1		المقادما التقديم	Tilia villi lalaa		
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	العقار محل التقييم	عوامل التسويات	
40,000		41,667		***	سعر المتر المربع	
	معروض		تنفيذ	***	الحالة	
Thursday, April 4, 2024			20/05/2024	30/06/2025	تاريخ التقييم / العرض	
4,000 -	%10.00-	2,083 -	%5.00-	***	ُ ظروف السوق (التفاوض)	
-	%0.00	-	%0.00	***	شروط التمويل	
(4,000.00)		(2,083.35)		***	قيمة ظروف السوق	
36,000		39,584		***	القيمة بعد التسويات الأولية	
%0	1,354	%10-	480	1,458	المساحة (م2)	
%0	عالي	%0	عالي	الي	سهولة الوصول عا	
%10-	عالي	%10-	عالي	نوسط	موقع العقار مi	
%0	مستوية	%0	مستوية	ستوية	شكل الأرض ما	
%0	منتظمة الاضلاع	%0	منتظمة الاضلاع	نتظمة الاضلاع	طبوغرافية الأرض من	
%0	تجاري	%0	تجاري	عاري	الاستخدام تج	
%0	3	%0	3	3	الشوارع المحيطة	
%10.00- %20.00-		%20.00-	الاجمالي			
-3,600	-7,917		قيمة التسوية للمتر المربع			
32,400	31,667		قيمة المتر النهائية بعد التسوية			
%60 %40			%40	المرجح الموزون		
32,107				صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		
		46,811,668	القيمة السوقية النهائية للأرض (ريال / سعودي)			





تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

			أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)		
القيمة (ريال)	ريال / م2	المسطح م2	البند		
3,121,225	2,500	1,248	البدروم		
48,832,770	3,500	13,952	إجمالي مساحة مسطح المباني		
51,953,995		-	الإجمالي (ريال)		
			ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)		
1,298,850	%2.5	50	الرسوم المهنية		
1,298,850	%2.5	50	شبكة المرافق		
1,298,850	%2.5	50	تكاليف الإدارة		
5,195,400	%10)	ربحية المطور		
9,091,949	الإجمالي (ريال)				
61,045,944	 إجالي تكلفة المباني (ريال)				
			ثالثاً : تكلفة الإهلاك		
40		سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)		
10		سنة	العمر الحالي للعقار (سنة)		
30		سنة	العمر المتبقي للعقار (سنة)		
25		%	معدل الاهلاك		
15,261,486		ريال	قيمة الاهلاك		
45,784,458	قيمة المبنى النهائية (ريال)				
			رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
	46,811,668		القيمة النهائية للأرض (ريال)		
45,784,458		القيمة النهائية للمباني (ريال)			
92,596,126	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)				
92,596,000	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب				



أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارن وتطبيقه عي 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 مقارن بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.
- . الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج 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 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 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 تاثير مباشر على قيمة العقار ، (عالي , متوسط ,منخفض) تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .
 - **شكل الأرض:** من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .
- الأستخدام: مراعاة التخطيط الخاص بالعقار (سكني ,تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على أكثر من استخدام ، تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .
 - الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

بيانات مسح السوق - تحليل دخل الفندق

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

خريطة المقارانات:





أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل المحلات

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





ُ نتائج تحليل بيانات مسح السوق - حساب الدخل

			بيانات مسح السوق - تحليل دذ				
المصاريف التشغيلية	بام السنة) الاشغال السنوي	متوسط سعر الليلة (باقي أب	متوسط سعر الليلة (موسم رمضان)	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	التصنيف عدد الغرف	ارنة الموقع	لمق
%20	%25	200	450	2000	نجوم 3 260	العزيزية	
%20	%25	200	400	2100	نجوم 3 220	العزيزية	2
%15	%25	150	400	2000	نجوم 3 200	العزيزية	3
		موسم	معدل الاشغال السنوي لكل				
الوحدة		القيمة		البند	1		
يوم			365			أيام السنة	
نسبة مئوية			%25			ل الاشغال السن	
يوم			91.25		ویا	أيام التشغيل سأ	
يوم			40			يام موسم الحج	
يوم			30			ایام موسم رمضا	
يوم 			21.25		(الأيام لباقي السنا	
غرفة			255 حساب تشغيل موسم الـ			لغرف	بدد
 ماج		رې	حساب تسعین توسم اد 1264			لحجاج	
ں ج ریال / للحاج			2200			الحب رالتأجير للحاج	ىدد
ریال / سعودی ریال / سعودی	2,780,800		2230		22	ر العجير تعد ج بي دخل موسم الـ	
<u> </u>		ضان	حساب تشغیل موسم رمد		C	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	
یوم			20		ىشرين الاولى من رمضار	أيام التشغيل للع	دد
ريال / سعودي			200		لليوم	سطّ سعر التأجير	ىتود
ريال / سعودي	1,020,000			ان	عشرين الاولى من رمضا		
يوم			10		ىشر الاواخر من رمضان		
ريال / سعودي			400			سط سعر التأجير	
ريال / سعودي	1,020,000				عشر الاواخر من رمضان		
ريال / سعودي	2,040,000				<u>.</u> ضان	لي دخل موسم ره	جما
- / II		سنة السنة	حساب تشغيل باقي أيام ال محد				
ريال / سعودي	1,002,750		200			سط سعر التأجير	
ريال / سعودي ريال / سعودي	1,083,750 5,904,550					لي دخل باقي أايام دخل اسلالت ت	
CIAM VALUATION I DEAL ESTATE		11666 Jahren 2012			شغيل الغرف سنوياً		



تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقات التدفقات النقدية المخصومة

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 معدل المؤري بناء على نتائج تحليل بيانات السوق مع افتراض معدل نمو من السنة الثالثة حتى السنة الخامسة بواقع 3% لكل فترة مع الاخذ بالاعتبار خصم 25% (فترة ثلاثة شهور) من كامل القيمة الايجارية للسنة الثالثة المقترضة للتحسينات وإعادة التأجير وكما تم افتراض معدل نمو 2% من السنة السادسة حتى السنة العاشرة بناء على توقعات النمو في منطقة العقار .

معدل العائد :

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

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

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

معدل الاشغار :

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

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية إجمالي الدخل التأجيري السنة الأولى معدل الخصم 2.645.000 %8 حسب العقود معدل المصاريف التشغيلية للفندق معدل الرسملة %6 %0 السنة الأولى معدل الاشغار ومخاطر الائتمان معدل المصاريف التشغيلية للفندق %5 %25 للمحلات التحاربة من السنة 3 معدل النمو - كل سنة من السنة الثالثة 10 فترة التدفقات النقدية (سنوات)

معدل الخصم:

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



تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

				ىتثمار	سنوات الاس								
القيمة الاستردادية	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025		التدفقات النقدية - الداخلة	
	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	5,904,550	اجمالي الدخل التأجيري الفعلي للفندق	
	1,889,356	1,852,310	1,815,990	1,780,382	1,745,473	1,711,248	1,661,406	1,209,761	0	0		ناقص معدل المصاريف التشغيلية 25%	
	5,668,068	5,556,929	5,447,970	5,341,147	5,236,419	5,133,744	4,984,217	3,629,284	2,645,000	2,645,000		صافي الدخل التشغيلي للفندق ((NOI	
	340,056	333,388	326,851	317,331	311,109	305,009	296,125	287,500	287,500	287,500	287,500	إجمالي الدخل التأجيري الفعلي للمحلات التجارية	
	17,003	16,669	16,343	15,867	15,555	15,250	14,806	14,375	0	0		ناقص معدل مصاريف الاشغار ومخاطر الائتمان 5%	
	323,053	316,719	310,508	301,465	295,553	289,758	281,319	273,125	287,500	287,500		صافي الدخل التشغيلي للمحلات التجارية	
	5,991,121	5,873,648	5,758,478	5,642,612	5,531,972	5,423,502	5,265,536	3,902,409	2,932,500	2,932,500		صافي الدخل التشغيلي لكامل العقار ((NOI	
												القيمة 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	
											77,742,509	القيمة النهائية للعقار	
											77,750,000	القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	

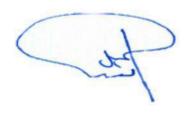


القيمة النهائية للعقار

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

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

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي اسماعيل محمد الدبيخي







المستندات المستلمة من العميل











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 الدبيخي مقيم عقاري أساسي زميل عضوية رقم 121000005









الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنىر قم 8484 , مكتبر قم6





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 للمقيميين 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 فريـق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طـرق التقييم المختلقة بمـا يحمـله كل تقـرير وعلـيه يسعدنا ان نتـقدم 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 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





تقدير السعر العادل : **83,137,000 ريال سعودي**

المقيم					
محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 ببارك الدوسري عضوية رقم 1210003808	•	• اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم 23 • أحمد صالح العطاس عضوية رقم 3236			
مالك العقار	المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)			
شركة مشاعر ريت العقارية	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت			
عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	الغرض منا لتقييم			
مكة المكرمة - حي مخطط الأمير عبد الله الفيصل	فندق	تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت			
تاريخ المعاينة	اسلوب التقييم	معايير التقييم			
2025/06/15	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	معايير التقيييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)			
تاريخ التقييم	أساس القيمة	نوع الملكية			
2025/06/30	القيمة العادلة	مطلقة			
تاريخ اصدار التقرير	فرضية التقييم	رقم الصك وتاريخه			
2025/06/30	الاستخدام الحالي	1441/02/18 (520121013431)			



قائمة المحتويات

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





الفرضيات والقيود المحددة

لا تتحمـل شـركتنا أي مسـؤولية إزاء أيـة معلومـات يـتم اسـتلامها مـن العميـل والتي مـن المفتـرض سـلامتها وإمكانيـة الاعتمـاد عليهـا ، كمـا لا تقـر شـركتنا بدقـة او اكتمـال البيانـات المتاحـة ولا تعبـر عـن رأيهـا ولـم تقـم بعـرض اي نوع من الضمانات لدقـة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

إن مســؤولية الشــركة فيمــا يتعلــق بــالتقرير

والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة

صاحبة التقييم ، بعيض البيانات المطلوب لـم

تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات

مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مــع مــديري الصــندوق ومــلاك ومــديري العقــار ومســتأجري العقــار و كافــة الأطــراف المباشــرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.
- بناءً على الغـرض مـن التقييم وهـو (تقييم دوري لاعـــداد القـــوائم الماليـــة لصـــندوق سيكو السعودية ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة)
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغـرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقـــةالاحــلال) وإســـلوب الـــدخل (طريقــة التدفقات النقدية المخصومة)

- المعلومـات المقدمـة بواسـطة جهـات أخـرى خصوصـا وأي توزيع للقيه فيمــا يتعلــق بــالتخطيط وامــتلاك الأرض والاســتئجار ويجب ألا تسـتع وغيرهـا والتي أســس عليهـا كـل هـذا التقريـر أو جـزء منـه اعتبرت موثوق بهـا، ولكن لم يتم تأكيد صحتهـا جميعهخـا في كـل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسـبة لصـحة هـذه المعلومـات إذا ظهـر عـدم صـحة هـذه المعلومـات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغـراض أخـرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمـل خـتم الشـركة وتوقيـع المقيميـين المعتمدين بها

- لا يجــوز تضــمين كــل أو بعــض مــن هــذا التقريــر أو الإشــارة إليــه في أي وثيقــة أو تعمــيم أو بيــان ينشــر دون الرجــوع لشــركة قــيم وشــريكه للتقيــيم العقــاري كما لا يجوز نشره بأي طريقـة دون الموافقـة الخطيـة المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر بـه
- الحـدود والأطــوال حســب افــادة العميــل (مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عــن الحــدود والاطــوال وبالتــالي المســاحة الاجماليــة لــلأرض مــأخوذة حســب الصــك والشركة غير مسئولة عن ذلك
- 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





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 لاعداد القوائم 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 دقيّقة.

أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام 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 الالالالية (13) في السبب أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.



عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعـة التي نشـرتها مجلـة الهيئـة السـعودية للمقيمـين المعتمـدين (تقيـيم) والنسـخة الأخيـرة مـن معـايير التقيـيم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعـة من قبـل هـذه الجهـات وتتضمـن المراجـعة تطـابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

قيود استخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا.



مراحل العمل

■العمل على إعـداد التقريــر وفقــا لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

■ القيام بجمع البيانات السوقـية المكتبيـة و الميدانيـة و تحليـلها للوصول إلـى مـعرفـة اتجاهـات الســـوق السابقــة و الحــاليــة و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

■ الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التـقييـم و أسـاس القيمـة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصـة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليـف و المخرجات المتوقعة منه.

______Step 05





Step 03





■ بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المــنــاســبــة و وضــع كافــــة الافتراضات و المدخلات للقـيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقيـة وفقــاً للطـرق

Step 04

■ معاينة العقار و التعـرف على خصائصه و مواصفاتــــه و مطابقة المستنــدات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعـقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.

المختارة.





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 الأتية:
 - 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 موثقيه المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

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



الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تحرى في اطار مهمة التقسم وغرض

02

التقييم وأساس القيمة.

05

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأى التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها واثباتها.

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 مستقلٌ عن الأصل محل التقسم أو المستفيد منه

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية

عن طريق وسائل، مثل: الزبارة 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

06

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

04

يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب الصالها لكافة أطراف مهمة التقسم

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق

وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي



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 قاوني 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 ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقييم 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 المعنى.



العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية -

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

بند العقارات والالات أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإانماء والمعدات في القوائم المالية -لإستخدامه في نتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات ،أو

العقارات المشمولة في

والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات

للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية

- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات

الإستثمارية " AS40 العقار الإستثماري على أنه أي

محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على

لأغراض إدارية أو لبيعه في السياق العادي للأعمال

عقار (أرض أو مبني - أو جزء من مبني - أو كلاهما)

رأس المال أو لكليهما ، وليس :





رۇپة 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس محلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.



المملكة العربية لسعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA



طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعـله في مقـدمةٌ دول العالــم بالتـعلــيم والتأهيــل بالفـرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة فــــي التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.



النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا 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 عشـرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين, وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسـواق النفـط العالمية, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملـكة العربية السعودية خـلال السنـوات الماضـية إصلاحـات هيكليـة على الجانـب الاقتصـادي والمـالي , ممـا يعزز من رفع معـدلات النـمو الاقتصادى مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية .

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط , أطلقت المملـكة العربيـة السعوديـة رؤيـة السعوديـة 2030 مـرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية , والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصـاد متـنوع ومسـتدام مبـني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص, وتمكين القطاع الثالث.

كما نجحت المملكة العربية السعودية منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمـة والإصلاحات الهيكلية لتمـكين التحـول الاقتصـادي, وشمل هذا التحول عـدة جهـود رئيسـية متمحـورة حـول بعـدٍ قطـاعي يشمل تعـزيز المحتـوى المحلـي والصناعـة الوطنيـة وإطـلاق القطـاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتيها وبعداً تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخـاص والمنشــآت الصغــيرة والمتوســطة, وتعــزيز اســتدامة المالية العامة.

ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستـدام في السنـوات المقبـلة, خصوصـاً فـي ضـل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسـارع عجلـة توطـين المعرفة والتقنيات المبتكرة.





نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعـله ومـرتكزات أساسـية لمستقبـل الممـلكة مـن المبـادرات الـتيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا 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 المكتبي.

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% من 16% الى 50 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





تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- قرب العقار من الحرم المكي ومشعر مني .
- الطرق المحورية الرئيسية المرتبطة طريقة العزيزية العام
 - تنوع الشرائح المستهدفة:
 - يخدم الزوار الدينيين ،

الفرص :

. الاستفادة من موقع الفندق في منطقة حيوية تخدم الزوار خلال مواسم الحج والعمرة • والإجازات.

المقدسة. .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 العزيزية مقارنة بالمنطقة المركزية.

نقاط الضعف:

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

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
 - . إدارة المخاطر التشغيلية المتعلقة بالاكتظاظ، البنية التحتية، ومشاريع التطوير المستقبلية حول العزيزية
 - مواحهة المنافسة الشديدة من الفنادق المحيطة في المنطقة المركزية، خاصة خلال مواسم الحج والعمرة



بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

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



العوامل المؤثرة على العقار

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

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
- تم تحديد عمر العقار ب (11) سنة بناء على (رخصة البناء).
 - عدد الغرف : 428 غرفة
 - عدد الأدوار : 15 دور
 - حالة العقار في تاريخ التقييم (2025/06/30)

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

مكونات المبنى			
الاستخدام	المساحة (م2)	الدور	م
مواقف سيارات	1,382.73	بدروم	1
استقبال	1,018.74	دور ارضي	2
استقبال	758.78	ميزانين	3
مطاعم	1,016.88	دور مطعم	4
مصلی	1,016.88	دور مصلی	5
سكني	1,2780.6	ادوار متكررة	6
سكني	755.03	دور اخیر	7
خدمات	44.19	بيت الدرج + مصعد	8
خزانات	1,125.17	خزانات	9
مجاري	6	بيارة صرف	10
	19,905		الاجمالي



وصف العقار

التشطيبات الداخلية									
الابواب		الاسقف	تكسية الجدران	الارضيات					
سكريت كهربائي	زجاج	اسقف مستعارة شرائح جبسية	دهان	رخام - بورسلان					
النوافذ		الأطقم الصحية	السلالم	نوع العزل					
نيوم وزجاج دبل	الم	ذو جودة عالية	رخام	حراري - مائي					
	التشطيبات الخارجية								
الواجهات		المرافق	الأبواب	الارضيات					
دهان مضاد للعوامل البيئية	زجاجية - رخام -	لايوجد	زجاج سكريت كهربائي	رخام - جرانیت					
		نظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف	الأ						
التكييف	المصاعد	التمديدات والمخارج الكهربائية	الاضاءة	نظام تغذية المياه					
مرکزي	3 مصاعد	ذو جودة عالية	- جودة عالية موفر للطاقة	نظام مضخات کهربائية اتوماتيکية ذو					
		نظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى	i						
مرافق	مواقف السيارات	أنظمة أمنية أمنية							
لا يوجد	قبو + خارجية	نىعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق لكل أجزاء الفندق	- غرفة تحكم و مراقبة استنا	كاميرات مراقبة داخلية وخارجية - أجهزة تفتيش					

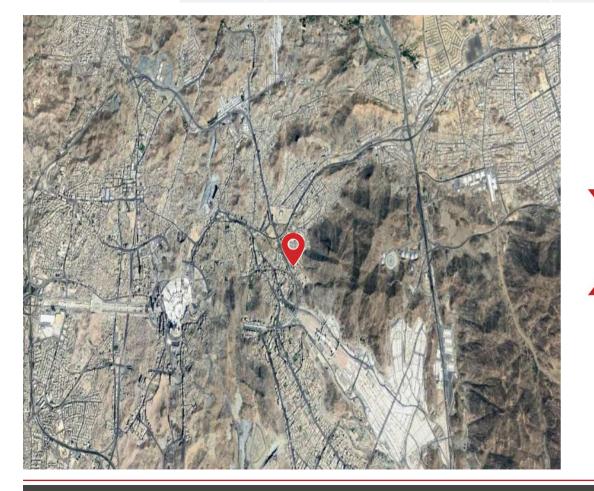


موقع العقار

شارع : **الحج** حي : **مخطط الأمير عبد الله الفيصل**

يقع العقار بمدينة : **مكة المكرمة**

احداثيات الموقع N : E : 21.4344380 39.859888







مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)







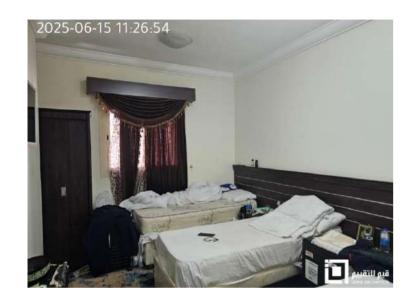




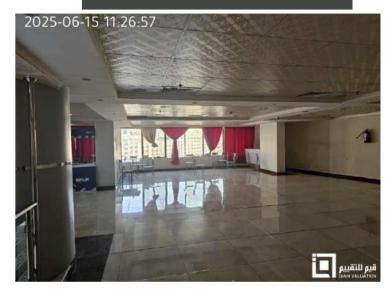


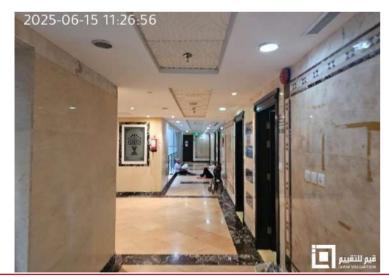


مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)















مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

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

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

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

الحدود و الاطوال:

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

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار مرهون لصالح بنك الرياض ولأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية سارية وخالية من أي عوائق وفي حال عــدم تحقــق ذلــك يمكــن أن يتأثر رأي قيمة العقار





أساليب التقييم



أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشترى لن يدفع لأصّل 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 المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقةً. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.



أسلوب الدخل

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



أسلوب السوق

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



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 حديثا. 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 .

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

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

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- ❖ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- ❖ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- ♦ إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- ❖ إجراء التعديات 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 المبانى 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 فورًا.
 - ❖ لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي 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 للمبني / العمر الأفتراضي) * 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 بالرجـوع إلـى 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 معقولةً 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 التدفقاـــت النقديــة المستقبلية إلى قيمة حالية, فيي عبارةٌ 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 اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او 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 او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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



طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

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

التسلسل الهرمي:

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

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





تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة							
	مقارنة	العقارات ال		البند			
ن 2	العقار المقارر	ارن 1	العقار المق	العقار محل التقييم	عوامل التسويات		
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	العقار محل التقييم	عوامل التسويات		
22,150		12,000		***	سعر المتر المربع		
	معروض	U	معروض	***	الحالة		
(5/16/2025	6/	16/2025	2025/06/30	تاريخ التقييم / العرض		
1,108 -	%5.00-	600 -	%5.00-	***	ظروف السوق (التفاوض)		
-	%0.00	-	%0.00	***	شروط التمويل		
(1,107.50)		(600.00)		***	قيمة ظروف السوق		
21,043		11,400		***	القيمة بعد التسويات الأولية		
%5- 560)	%0 1,0	35	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	9/	635.00	الاجمالي			
3,156		3,990		نسوية للمتر المربع	قيمة الت		
24,199		15,390		النهائية بعد التسوية	قيمة المتر		
	%60		%40	رجح الموزون	الم		
20,675				قيمة المتر (ريال / المتر)	صافي متوسط		
28,588,185				عائية للأرض (ريال / سعودي)	القيمة السوقية النه		





تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

			أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
القيمة (بالريال)	ريال / م2	المسطح م2	البند			
3,042,006	2,200	1,383	البدروم			
64,810,445	3,500	18,517	إجمالي مساحة مسطح المباني			
67,852,451		-	الإجمالي (ريال)			
			ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
2,035,574	%3		الرسوم المهنية			
2,035,574	%3		شبكة المرافق			
2,035,574	%3		تكاليف الإدارة			
4,071,147	%6		تكاليف التمويل			
6,785,245	%10)	ربحية المطور			
16,963,113			الإجمالي (ريال)			
84,815,564			إجالي تكلفة المباني (ريال)			
			ثالثاً : تكلفة الإهلاك			
40		سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)			
11		سنة	العمر الحالي للعقار (سنة)			
29		سنة	العمر المتبقي للعقار (سنة)			
28		%	معدل الاهلاك			
23,324,280		ريال	قيمة الاهلاك			
61,491,284			قيمة المبنى النهائية (ريال)			
			رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
28,588,185			القيمة النهائية للأرض (ريال			
61,491,284	القيمة النهائية للمباني (ريال)					
90,079,469		كلفة (ريال)	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب الآ			
90,079,000		(ريال) بعد التقريب	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة			



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 مقارن مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.
 - إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثلّ.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارن وتطبيقه عي 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 مقارن بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.
- . الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج 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 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 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 تاثير مباشر على قيمة العقار ، (عالي , متوسط ,منخفض) تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .
 - **شكل الأرض:** من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .
- الأستخدام: مراعاة التخطيط الخاص بالعقار (سكني ,تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على أكثر من استخدام ، تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .
 - الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .



أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تجليل دخل الفندة، + بيانات السوة،

		ي وي	ں دحل احصدی		ستوب السوق - صريقة ا	•			
مسح السوق - تحليل دخل الفندق									
المصاريف التشغيلية	الاشغال السنوي	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	عدد الغرف	التصنيف	اسم الفندق	المقارنة			
%15	%20	2500	300	3 نجوم	فندق مراسي	المقارنة 1			
%15	%16	2400	250	3 نجوم	فندق ثروات التقّوى	المقارنة 2			
%15	%13	2500	220	3 نجوم	فندق الياسمين	المقارنة 3			
		خل للفندق حسب بيانات السوق	حساب الد						
الوحدة		القيمة			البند				
يوم		365			عدد أيام السنة				
نسبة مئوية		%13			معدل الاشغال السن				
يوم		47.45			عدد أيام التشغيل سن				
يوم		45			عدد أيام موسم الح				
يوم		0			عدد أيام موسم رمض				
يوم		0		نة	عدد الأيام لباقي الس				
غرفة		428			عدد الغرف				
		باب تشغيل موسم الحج	כע		. "				
حاج		1952			عدد الحجاج				
ريال / للحاج	E /	2800 -65,600			سعر التأجير للُحاج				
ريال / سعودي	5,4	-05,000		ىج	إجمالي دخل موسم ال 				
	A La	مقارنة 1		7547		15 15			
Set III			The total terms of the terms of	377	71	1220			
						795			
70-10				41/10					
						理 章			
			1.3	قار محل التقييم	مومع العا				
	1			24	The second				
	Harris Marie Constitution of the Constitution				All I				
			مقارنة 2						

مقارنة 3



تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقات 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 نتائح 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 الايجارية 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 افنراض 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 وعمـرة وحالته ووضع المسـتأجرين ودرجـة المخـاطر المرتبطـة بالسـداد يتـأثر معـدل الرسـملة 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 معدل الخصم إجمالي الدخل التأجيري للفندق السنة الاولى 9% 4.761.000 معدل الرسملة إجمالي الدخل التأجيري للفندق من السنة 2 5% 5.465.600 معدل النمو - سنوى من السنة الثالثة معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية 3% 15% فترة التدفقات النقدية (سنوات) موسم الحج فقط تشغيل الفندق 10

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)							
صندوق تداول السعودية	4.94	معدل عائد السندات الحكومية					
البنك المركزي السعودي	1.8	معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)					
حسب حالة وظروف السوق	1	علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)					
حسب حالة وظروق العقار	1	علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)					
%	9	معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه والتقريب					



تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

				ثمار	سنوات الاست	ı						
القيمة	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	ىلة	التدفقات النقدية - الداذ
الاستردادية	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	4,761,000	اجمالي الدخل التأجيري الفعلي
	1,038,549	1,008,300	978,932	950,419	922,737	895,861	869,768	844,435	0	0	%15	ناقص معدل المصاريف التشغيلية
	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)

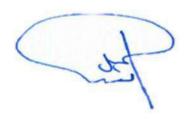


القيمة النهائية للعقار

استنادا 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 كتابة (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)
ثلاثة وثمانون مليون ومائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي	83,137,000

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي السماعيل محمد الدبيخي

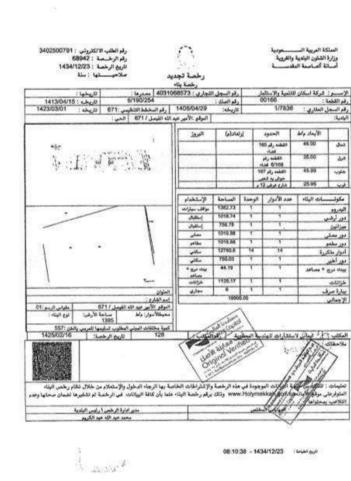






المستندات المستلمة من العميل







اليدروم

مهزائهن

دور أرشي

دور مصلی

مور أخير

خزانات بيارة صرف

الإجمالي

دور مطعم أموار مذكررة



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 الدبيخي مقيم عقاري أساسي زميل عضوية رقم 121000005











الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنىر قم 8484 , مكتبر قم6





المحترمين السادة : صندوق سيكو السعودية ريت

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 التكليف الصادر منكم بتاريخ 2025/05/20م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيميين 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 القيمة العادلة باستـخدام طـرق التقيـيم المـختلفة بمـا يحمـله كل تقـرير وعلـيه يسعدنا ان نتــقدم 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 واربعمائة وسبعون 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





■ تقدير القيمة العادلة: 109,470,000 **ريال سعودي**

المقيم				
اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم 1210000052				
مالك العقار	المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)		
شركة مشاعر ريت العقارية	صندوق سيكو السعودية ريت المستثمرين	صندوق سيكو السعودية ريت		
عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	الغرض من التقييم		
مكة المكرمة - حي العزيزية	فندق	تقييم دوري لأعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت		
تاريخ المعاينة	اسلوب التقييم	معايير التقييم		
2025/06/15	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	معايير التقيييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)		
تاريخ التقييم	أساس القيمة	نوع الملكية		
2025/06/30	القيمة العادلة	مطلقة		
تاريخ اصدار التقرير	فرضية التقييم	رقم الصك وتاريخه		
2025/06/30	الاستخدام الحالي	(520121013430) في 1441/02/18		



قائمة المحتويات

ت والقيود المحددة للتقرير	الفرضيات
عمل	ـطاق الع
مة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية	نظرة عاد
الموقع	دراسات ا
05	التقييم
يمة	تقدير القي
07	ملاحق





الفرضيات والقيود المحددة

لا تتحمـل شـركتنا أي مسـؤولية إزاء أيـة معلومـات يـتم استلامها مـن العميـل والتي مـن المفتـرض سـلامتها وإمكانيـة الاعتمـاد عليهـا ، كمّـا لا تقـر شـركتنا بدقـة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبير عين رأيها ولم تقيم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

إن مســؤولية الشــركة فيمــا يتعلــق بــالتقرير

والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة

صاحبة التقييم ، بعيض البيانات المطلوب لـم

تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات

مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مــع مـــديري الصـــندوق ومـــلاك ومـــديري العقـــار ومســـتأجري العقـــار و كافــة الأطـــراف المباشـــرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دورى لاعــداد القــوائم المالبــة لصــندوق سيكو السعودية ريت) فقـد تـم التقيـيم على أساس القيمة (القيمة العادلة).
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقدتم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طریقـةالاحـلال) وإسـلوب الـدخل (طریقـة التدفقات النقدية) .

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فبمنا يتعلنق ببالتخطيط وامنتلاك الأرض والاستثجار 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.
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأى توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأى أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الــذى تــم تقييمــه أو بالنســبة للمســائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتــراض أن المعلومــات حســب افــادة العميــل (مســتندات الملكيــة والصــك) قائمة وسارية المفعول.
- ا تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيميين المعتمدين بها.

- 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 العقارى كما لا يجوز نشــره بــأي طريقــة دون الموافقــة الخطيــة المســبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
- الحـدود والأطـوال حسـب افـادة العميـل -(مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عين الحيدود والاطبوال وبالتبالي المسباحة الاجماليــة لــلأرض مــأخوذة حســب الصــك والشركة غير مسئولة عن ذلك.
- 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.

شركة قيم للتقبيم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03 سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1447/05/03 الرياض 1010927632 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 4848 طريق عثمان بن عفان - الرياض 1666





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 ألتزام 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 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للّقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.



عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة مـن معـايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبـل هـذه الجهـات وتتضمـن المراجـعة تطـابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

قيود استخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا.



مراحل العمل

■العمل على إعـداد التقريــر وفـقـــا لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

■ القيام بجمع البيانات السوقـية المكتبيـة و الميدانيـة و تحليـلها للوصول إلـى مـعرفـة اتجـاهـات الســـوق السابقــة و الحــاليــة و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

■ الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التـقييـم و أسـاس القيمـة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصـة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليـف و المخرجات المتوقعة منه.

______Step 05









■ بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المــنــاســبــة و وضــع كافــــة الافتراضات و المدخلات للقـيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقيـة وفقــاً للطــرق المختارة.

Step 04

معاينة العقار و التعـرف على خصائصه و مواصفاتــــه و مطابقة المستنــدات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعـقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.





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 الأتية:
 - 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 القيودة في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
 - تم التأكد من موثقية 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

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



الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

______ تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي

تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع 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.

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

06

03

04

05

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

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 مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

سجيل كلّ 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 قاوني 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 ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقييم 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 المعنى.



العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

القوائم المالية

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات

والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود

- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

لإستخدامها في أغراض إدارية

العقارات الإستثمارية في

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات

الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي

محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على

أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإانماء

-لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو

عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما)

رأس المال أو لكليهما ، وليس :

- لبيعه في السياق العادي للأعمال

لأغراض إدارية أو



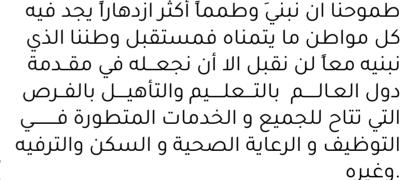


رؤية 2030

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



VISION قياقًا 2 قاصطلى المولكة العربية لسعودية المولكة العربية لسعودية المولكة العربية العربية المولكة العربية العرب







النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا 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 عشـرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين, وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسـواق النفـط العالمية, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنـوات الماضـية إصلاحـات هيكليـة على الجانـب الاقتصـادي والمـالي , ممـا يعزز من رفع معـدلات النـمو الاقتصادى مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية .

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط , أطلقت المملـكة العربيـة السعوديـة رؤيـة السعوديـة 2030 مـرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية , والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصـاد متـنوع ومسـتدام مبـني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص, وتمكين القطاع الثالث.

كما نجحت المملكة العربية السعودية منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمـة والإصلاحات الهيكلية لتمـكين التحـول الاقتصـادي, وشمل هذا التحول عـدة جهـود رئيسـية متمحـورة حـول بعـدٍ قطـاعي يشمل تعـزيز المحتـوى المحلـي والصناعـة الوطنيـة وإطـلاق القطـاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتيها وبعداً تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخـاص والمنشــآت الصغـيرة والمتوســطة, وتعــزيز اســتدامة المالية العامة.

ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستـدام في السنـوات المقبـلة, خصوصـاً فـي ضـل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسـارع عجلـة توطـين المعرفة والتقنيات المبتكرة.





نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعـله ومـرتكزات أساسـية لمستقبـل الممـلكة مـن المبـادرات الـتيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا 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 المكتبي.

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% من 16% الى 50 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





تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- قرب العقار من الحرم المكي ومشعر مني .
- الطرق المحورية الرئيسية المرتبطة طريقة العزيزية العام
 - تنوع الشرائح المستهدفة:
 - يخدم الزوار الدينيين ،

الفرص :

. الاستفادة من موقع الفندق في منطقة حيوية تخدم الزوار خلال مواسم الحج والعمرة • والإجازات.

المقدسة. .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 العزيزية مقارنة بالمنطقة المركزية.

نقاط الضعف:

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

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
 - . إدارة المخاطر التشغيلية المتعلقة بالاكتظاظ، البنية التحتية، ومشاريع التطوير المستقبلية حول العزيزية
 - مواحهة المنافسة الشديدة من الفنادق المحيطة في المنطقة المركزية، خاصة خلال مواسم الحج والعمرة



بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

	بيانات العقار		
العزيزية	الحي	ة المكرمة	المدينة مكة
فندق	نوع العقار	يزية العام	شارع العزب
1\277	م القطعة	رقد / 7ج	رقم المخطط
سكني تجاري	لتخدام الأرض حسب الأنظمة	128م اس	المساحة 37,97
	يرافق المتوفرة بمنطقة العقار	الخدمات والم	
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	میاه	شبكة كهرباء شبكة
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	عامة	مسجد أسواق
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	طبية	مركز تجاري خدمات
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓



العوامل المؤثرة على العقار

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



- 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			
الاستخدام	المساحة (م2)	الدور	م
مواقف سيارات	1,287.97	بدروم	1
استقبال + تجاري	789.9	دور ارضي	2
استقبال	587.86	میزانین	3
مطاعم	824.91	دور واحد مطاعم	4
مصلی	824.91	دور واحد مصلی	5
سكني	12,304.6	سبعة عشر ادوار متكررة	6
سكني	261.2	دور واحد اخير	7
بیت درج + مصاعد	75.43	بیت درج + مصاعد	8
مجاري	6	بيارة صرف	9
خزانات	1,089.97	خزانات	10
	18,053		الاجمالي



وصف العقار

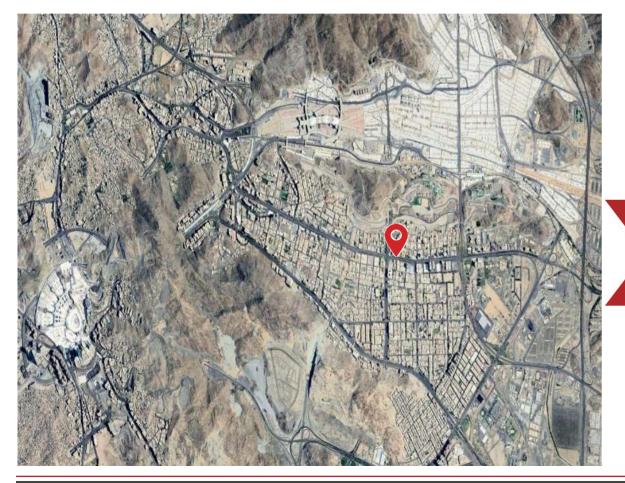
	التشطيبات الداخلية						
الابواب		الاسقف	تكسية الجدران	الارضيات			
سكريت كهربائي	زجاج	اسقف مستعارة شرائح جبسية	دهان	رخام - بورسلان			
النوافذ		الأطقم الصحية	السلالم	نوع العزل			
يوم وزجاج دبل	الما	ذو جودة عالية	رخام	حراري - مائي			
		التشطيبات الخارجية					
الواجهات		المرافق	الأبواب	الارضيات			
دهان مضاد للعوامل البيئية	زجاجية - رخام - ٥	لايوجد	زجاج سكريت كهربائي	رخام - جرانیت			
		نظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف	الث				
التكييف	المصاعد	التمديدات والمخارج الكهربائية	الاضاءة	نظام تغذية المياه			
مرکزي	3 مصاعد	ذو جودة عالية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية			
		نظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى	if				
مرافق	مواقف السيارات	أنظمة أمنية أمنية					
لا يوجد	قبو + خارجية	اميرات مراقبة داخلية وخارجية - أجهزة تفتيش - غرفة تحكم و مراقبة 💮 أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق لكل أجزاء الفندق					



موقع العقار

شارع : **طريق المسجد الحرام** يقع العقار بمدينة : **مكة المكرمة** حي : **العزيزية**

احداثيات الموقع **N** : 21.403004 **E** : 39.876740







مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)

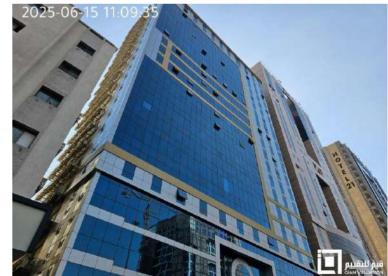








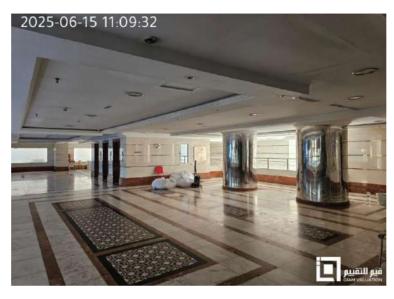




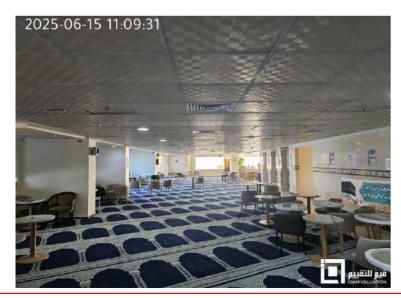


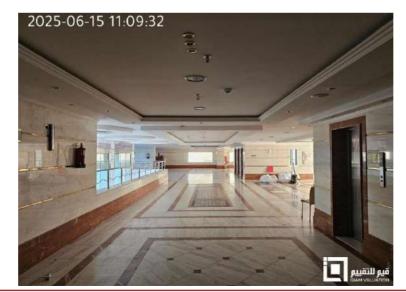
مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)















مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	اسم المالك
مطلقة	1441/02/18	520121013430	شركة مشاعر ريت العقارية

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

إجمالي مساحة الاراضي	رقم المخطط	رقم القطعة	اسم الحي
1,287,97 متر مربع	7/21/1ج	1/277	العزيزية

الحدود والاطوال:

			ـدود والاطوال	الد			
طول الحد	الحد الغربي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشمالي
43م	شارع عرض 60 م	43م	شارع عرض 11م شمالاً و 10م جنوبا	30م	قطعة رقم 25/ب	30م	قطعة رقم 43/د

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار مرهون لصالح بنك الرياض ولأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية سارية وخالية من أي عوائق وفي حال عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار





أساليب التقييم



أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشترى لن يدفع لأصّل 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 المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقةً. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.



أسلوب الدخل

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



أسلوب السوق

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



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 حديثا. 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 .

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

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

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- ❖ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- ❖ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- ❖ إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- ❖ إجراء التعديات 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 المبانى 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 فورًا.
 - ❖ لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي 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 للمبني / العمر الأفتراضي) * 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 بالرجـوع إلـى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

ينبغى 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 معقولةً 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 التدفقاـــت النقديــة المستقبلية إلى قيمة حالية, فيي عبارةٌ 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 اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او 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 او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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



طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

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

التسلسل الهرمي:

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

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





تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

	ارية		شابهة - للأراض العقارات	ىقارنة بالبيوع المى	سب أسلوب السوق - طريقة اله الند	
سوية	-	العقار الم القيمة		العقار المقا القيمة	العقار محل التقييم	عوامل التسويات
	کن	0,000 معروہ 025		41,667 تنفیذ 2025	*** *** 2025/06/30	سعر المتر المربع الحالة تاريخ التقييم / العرض
- 2, -	,000	%5.00- %0.00 00.00)	- - -	%0.00 %0.00	*** *** ***	ظروف السوق شروط التمويل قيمة ظروف السوق
		3,000		41,667	***	القيمة بعد التسويات الأولية
%(%5 %(%(0 5- 0	1,354 عالی عالی عالی منتظمة سکتي تجاري	%5- %0 %5- %0 %0	480 عالی عالي عالي مستوية تجاري	1287.97 عالی متوسط عالي مستوية سكني تجاري	المساحة (م2) سهولة الوصول موقع العقار شكل الأرض طبوغرافية الارض الاستخدام
%(%	5.00-		2 %10.00- -4,167	2 جمالي وية للمتر المربع	
		5,100 640 36,940 47,577,844		37,500 %60	فائية بعد التسوية ح الموزون مة المتر (ريال / المتر) للأرض (ريال / المتر)	المرجر صافي متوسط قي





تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

			أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)
القيمة (بالريال)	ريال / م2	المسطح م2	البند
3,219,925	2,500	1,288	البدروم
58,676,730	3,500	16,765	إجمالي مساحة مسطح المباني
61,896,655		-	
			ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)
1,856,900	%3	3	الرسوم المهنية
1,856,900	%3	3	شبكة المرافق
1,856,900	%3	3	تكاليف الإدارة
3,713,799	%6	5	تكاليف التمويل
6,189,666	%1	0	ربحية المطور
15,474,164			الإجمالي (ريال)
77,370,819			إجالي تكلفة المباني (ريال)
			ثالثاً : تكلفة الإهلاك
40		سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)
12		سنة	العمر الحالي للعقار (سنة)
28		سنة	العمر المتبقي للعقار (سنة)
30		%	معدل الاهلاك
23,211,246		ريال	قيمة الاهلاك
54,159,573		قيمة المبنى النهائية (ريال)	

	رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة
47,577,844	القيمة النهائية للأرض (ريال)
54,159,573	القيمة النهائية للمباني (ريال)
101,737,417	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)
101,737,000	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب



أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارن وتطبيقه عي 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 مقارن بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.
- الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج 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 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 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 تاثير مباشر على قيمة العقار ، (عالي , متوسط ,منخفض) تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .
 - **شكل الأرض:** من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .
- الأستخدام: مراعاة التخطيط الخاص بالعقار (سكني ,تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على أكثر من استخدام ، تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .
 - الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .



, أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

بيانات مسح السوق - تحليل دخل الفندق							
•		متوسط سعر الليلة (باقي أيام	متوسط سعر الليلة (موسم	متوسط سعر التأجير (موسم			
لمصاريف التشغيلية	الاشغال السنوي ا	السنة)	رمضان)	الحج)		المقارنة الموقع التصنيف	
%20	%25	200	450	2200	240	1 العزيزية نجوم 3	
%20	%25	200	400	2300	200	2 العزيزية نجوم 3	
%15	%25	150	400	2400	190	3 العزيزية نجوم 3	

خريطة المقارانات:





أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل المحلات

مسح السوق - العقارات المقارنة المحلات التجارية

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

خريطة المقارانات:





نتائج تحليل بيانات مسح السوق - حساب الدخل

		بيانات مسح السوق - تحليل دخل الفندق					
المصاريف التشغيلية		الاشغال السنوي	عدد الغرف	التصنيف	الموقع	المقارنة	
%20		%25	240	نجوم 3	العزيزية	1	
%20		%25	190	نجوم 3	العزيزية	2	
%15		%25	200	نجوم 3	العزيزية	3	
		معدل الاشغال السنوي لكل موسم					
الوحدة		القيمة		البند			
يوم		365				عدد أيام السنة	
نسبة مئوية		%25				معدل الاشغال السنوي	
മ്മ		91.25			Ļ	عدد أيام التشغيل سنوي	
മ്മ		40				عدد أيام موسم الحج ·	
הס			موسم رمضان				
يوم		21.25				عدد الأيام لباقي السنة	
غرفة		450 حساب تشغيل موسم الحج				عدد الغرف	
صا <u>ح</u>	1,504	حساب تسعين هوسم انجع				عدد الحجاج	
ريال / للحاج ريال / للحاج	2,200					عدد العجاج سعر التأجير للحاج	
ریال / سعودی	3,308,800					إجمالي دخل موسم الحج	
Ģ 5 · O5		حساب تشغيل موسم رمضان				. 7 9 0 0 1.2	
يوم		20			يبين النوا ويزيوفيان	عدد أيام التشغيل للعش	
یوم ریال / سعودی		200		•		متوسط سعر التأجير للي	
·		200			,		
ريال / سعودي	1,800,000			ن	شرين الاولى من رمضا	إجمالي قيمة التأجير للعد	
توم		10			ىر الاواخر من رمضان	عدد أيام التشغيل للعش	
ريال / سعودي		500			وم	متوسط سعر التأجير للي	
۔ ریال / سعودی	2,250,000				شير الرواضيون ويضران	إجمالي قيمة التأجير للعد	
ریال / سعودی	4,050,000					إجمالي دخل موسم رمض	
Gagen / Ogg	4,030,000	حساب تشغيل باقى أيام السنة			00	إجبياتي دحل تتوسيم رسط	
ريال / سعودي		150	<u> </u>		.وم	متوسط سعر التأجير للي	
 ريال / سعودي	1,434,375					إجمالي دخل باقي أايام ال	
 ريال / سعودي	8,793,175				غيل الغرف سنوياً	ً إجمالي دخل إيرادات تشد	



تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقات التدفقات النقدية المخصومة

الدخل التأجيري:

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

معدل العائد :

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

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 20% -30% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة كون معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب بدون تصنيف ، (العقار مؤجر بعقد واحد) وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع %0 للسنتين الأولى والثانية لتحملها للمستأجر وبعد انتهاء العقد تم افتراض معدل 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% -الى 10% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 0% نظرا لتأحير كامل المحلات وتم افتراض معدل اشغار بنسبة 5% ابتدأ من فترة انتهاء مدة العقود . .

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية %9 معدل الخصم إجمالي الدخل التأجيري سنة 1 و 2 حسب العقود 3.174.000 معدل المصاريف التشغيلية للفندق السنة 1 + %0 %6 معدل الرسملة معدل الاشغار ومخاطر الائتمان معدل المصاريف التشغيلية للفندق من السنة %25 %5 للمحلات التحاربة معدل النمو - كل سنة من السنة الرابعة فترة التدفقات النقدية (سنوات) 10

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)							
صندوق تداول السعودية	4.94	معدل عائد السندات الحكومية					
البنك المركزي السعودي	1.8	معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)					
حسب حالة وظروف السوق	1	علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)					
حسب حالة وظروق العقار	1	علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)					
%	9	معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه ,والتقريب					



تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

	سنوات الاستثمار											
القيمة	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	التدفقات النقدية - الداخلة	
الاستردادية	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	
_	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 الاشغار ومخاطر الائتمان	
	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	
										09,470,262 09,470,000	القيمة النهائية للعقار القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	



القيمة النهائية للعقار

استنادا 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 كتابة (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)
مائة وتسعة مليون واربعمائة وسبعون ألف ريال سعودي	109,470,000

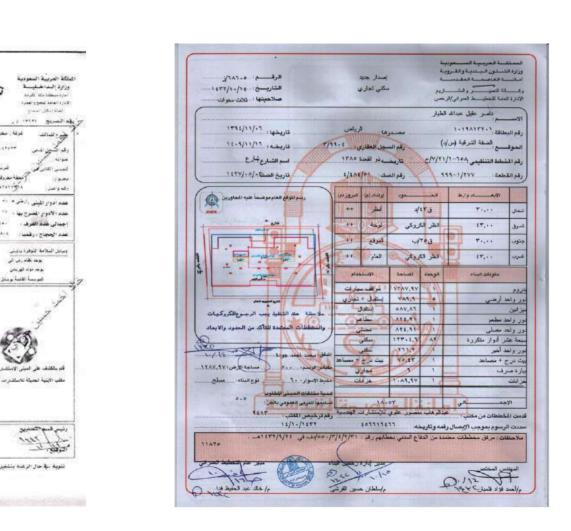
اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي اسماعيل محمد الدبيخي







المستندات المستلمة من العميل





NAME OF BRIDE

.......

يرها بخبقة لغريق

رنبس لجنة امكان الحجاج بالعاصمة التنسة

1111-1-1

غرعة أأصفن فللمية والاستشار الوهل أأفيعش فهاسط تجهلي

يوهد نظام رض الي

47 DEALES



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 الدبيخي مقيم عقاري أساسي زميل عضوية رقم 121000005











الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنىر قم 8484 , مكتبر قم6





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 التكليف الصادر منكم بتاريخ **2025/05/25م** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيميين 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 فريـق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستـخدام طـرق التقييم المـختلفة بمـا يحمـله كل تقـرير وعلـيه يسعدنا ان نتــقدم 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 الدبيخي بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10-10-1443هـ





رمز إيداع تقرير التقييم لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

QIAM VALUATION | REAL ESTATE VALUATION REPORT





تقدير السعر العادل : **195,197,000 ريال سعودي**

المقيم						
سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 حمد صالح العطاس عضوية رقم 1220003236	• •	اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم 121000052 ريان مبارك الدوسري عضوية رقم 1210003808				
مالك العقار		المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)			
شركة مشاعر ريت العقارية		صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت			
عنوان العقار		العقار موضوع التقييم	الغرض منا لتقييم			
الرياض - حي الربيع		مبنی مکتبي	تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت			
تاريخ المعاينة		اسلوب التقييم	معايير التقييم			
2025/06/15		أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	معايير التقيييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)			
تاريخ التقييم		أساس القيمة	نوع الملكية			
2025/06/30		القيمة العادلة	مطلقة			
تاريخ اصدار التقرير		فرضية التقييم	رقم الصك و تاريخه			
2025/06/30		الاستخدام الحالي	1442/09/02-(393140003190, 393140003189)			



قائمة المحتويات

ضيات والقيود المحددة للتقرير
ق العمل
رة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
سات الموقع
ىيىم
ير القيمة
_حق





الفرضيات والقيود المحددة

لا تتحمـل شـركتنا أي مسـؤولية إزاء أيـة معلومـات يـتم استلامها مـن العميـل والتي مـن المفتـرض سـلامتها وإمكانيـة الاعتمـاد عليهـا ، كمـا لا تقـر شـركتنا بدقـة او اكتمـال البيانـات المتاحـة ولا تعبـر عـن رأيهـا ولـم تقـم بعرض اى نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مــع مــديري الصــندوق ومــلاك ومــديري العقــار ومســتأجري العقــار و كافــة الأطــراف المباشــرين والغير مباشرين بكل ما بخص الصندوق.
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا وأى توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح فبمنا يتعلنق ببالتخطيط وامنتلاك الأرض والاستثجار ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأى أغراض أخرى وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات

- لا يجــوز تضــمين كــل أو بعــض مــن هــذا التقريــر أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشــر دون الرجـوع لشـركة قـيم وشـريكه للتقيـيم العقـاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به
- الحـدود والأطـوال حسـب افـادة العمبـل (مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عين الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاحمالية للأرض مأخوذة حسب الصك

والشركة غير مسئولة عن ذلك

بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم

على أساس القيمة (القيمة العادلة).

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار

الــذى تــم تقييمــه أو بالنســبة للمســائل

القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم

افتــراض أن المعلومــات حســب افــادة

العميــل (مســتندات الملكيــة والصــك)

قائمة وسارية المفعول

دورى للإعــداد القــوائم المالبــة لصــندوق

سيكو السعودية ريت) فقـد تـم التقيـيم

■ بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض

التدفقات النقدية المخصومة).

من التقييم فقدتم تقييم العقار بأسلوب التكلفة

(طریقـةالاحـلال) وإسـلوب الـدخل (طریقـة

ا تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيميين المعتمدين بها

> إن مســؤولية الشــركة فيمــا يتعلــق بــالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعيض البيانات المطلوب لـم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

■ 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

شركة قيم للتقبيم - ترخيص رقم 210000052 تاريخ الانتهاء 4447/05/03 سجل تجاري رقم 21447/05/03 تاريخ الانتهاء 11069 تاريخ الانتهاء 1102/05/03 هـ الرياض 1448/05/03 مـ الرقم الموحد 290025832 - مكتب رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11066





نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	موضحة بالملخص التنفيذي
اساس القيمة	الغرض من التقييم	الاصل محل التقييم
القيمة العادلة	تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	مبنی اداري
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)
	نطلق بحث المقادة وعباياته والمناف	

نطاق بحت 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 دقيّقة.

أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام 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 VSI أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.



عملة التقسم

الريال السعودي

معاسر التقسم المتبعة

تم تنفيذ حميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معاس التقييم المتبعّـة التي نشــرتها مجلـة الهيئـة السـعودية للمقيمـين المعتمـدين (تقيـيم) والنسـخة الأخيـرة مــن معــايير التقيـيم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعـة من قبـل هـذه الجهـات وتتضمـن المراجـعة تطـابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شُركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تُقم 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 ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي وسيلّة تواَّصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقَة 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 التقسم لكنها اتضحت له لاحقا.



مراحل العمل

■العمل على اعـداد التقرير وفقــا لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

- القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطييق طرق التقييم."
- الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التـقييـم وأسـاس القيمـة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصــة أو هامـة بما يتضمن وضوح التكليــف و المخرجات المتوقعة منه.





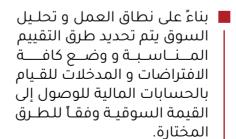


Step 01





Step 04



■ معاينة العقار و التعـرف على خصائصه و مواصفاتــــه و مطابقة المستنــدات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعـقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.



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 الأتية:
 - پتناسب 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 موثقية 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

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة	
تم التحقق من صحة الصكوك	موثوق	الصك		
تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي	رخصة البناء موثوق		العميل	
تم الاطلاع على عقود ورقية	موثوق	عقود الايجار		
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري		
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقار	السوق	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر		





الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

04

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

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع 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.

05

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأى التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها واثباتها.

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 مستقلٌ عن الأصل محل التقسم أو المستفيد منه

03

06

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

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم

به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات

بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.



الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (2022 IVS)

الإطار العام : مبادى التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التى ينبغى أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضـــوعية والحكـــم التقـــديرى والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تســمح بعــض مؤسســات التقيـــيم المهنيــــة أو اللــــوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معـايير التقيـيم الدوليـة وفـى مثـل هــذه الظــروف باســتثناء مــاورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعاس

المعايير العامـة - معيـار 101 نطـاق العمــل فقــرة 20: التأكيــد علــي أن التقييم سيعد وفقأ لمعايير التقييم الدوليــة وأن المقيــيم ســيقدر مــدي 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 المعنى.



العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

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 أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
 - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات

الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي

محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على

-لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو

أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإانماء

عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما)

رأس المال أو لكليهما ، وليس :

- لبيعه في السياق العادي للأعمال

لأغراض إدارية أو





رۇپة 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس محلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.



المملكة العربية لسعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA



طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعـله في مقـدمةٌ دول العالــم بالتـعلــيم والتأهيــل بالفـرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة فــــي التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه .وغيره



النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا 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 عشـرين 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 السنـوات الماضـية إصلاحـات هيكليـة على الجانـب الاقتصـادي والمـالي , ممـا يعزز من رفع معـدلات النـمو الاقتصادى مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية .

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط , أطلقت المملـكة العربيـة السعوديـة رؤيـة السعوديـة 2030 مـرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية , والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصـاد متـنوع ومسـتدام مبـني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص, وتمكين القطاع الثالث.

كما نجحت المملكة العربية السعودية منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمـة والإصلاحات الهيكلية لتمـكين التحـول الاقتصـادي, وشمل هذا التحول عـدة جهـود رئيسـية متمحـورة حـول بعـدٍ قطـاعي يشمل تعـزيز المحتـوى المحلـي والصناعـة الوطنيـة وإطـلاق القطـاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتيها وبعداً تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخـاص والمنشــآت الصغـيرة والمتوســطة, وتعــزيز اســتدامة المالية العامة.

ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستـدام في السنـوات المقبـلة, خصوصـاً فـي ضـل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسـارع عجلـة توطـين المعرفة والتقنيات المبتكرة.





نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعـله ومـرتكزات أساسـية لمستقبـل الممـلكة مـن المبـادرات الـتيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا 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 المكتبي.

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% من 16% الى 50 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.





تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط الضعف:

- توجة مناطق الاعمال الى شمال وغرب مدينة الرياض.
- عرقلة الحركة المرورية باستمرار على طريق الثمامة .

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 .

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

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الفعاليات .
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق .



بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

	بيانات العقار			
الربيع	الحي	الحي		المدينة
مبنی اداري	نوع العقار		طريق الثمامة	شارع
2-3	رقم القطعة		3090	رقم المخطط
اداري	استخدام الأرض حسب الأنظمة		6155.8م	المساحة
			بمنطقة العقار	الخدمات والمرافق المتوفرة
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي		شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓		✓	✓
حدتقي	شبكة تصريف مياه		أسواق عامة	مسخد
✓	✓		✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية		خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓		✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود		مطاعم	بنوك
✓	✓		✓	✓



العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الرياض بحي الربيع	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	(/
الموقع شمال مدينة الرياض	الموقع من المدينة	
مكتملة	البنية التحتية	العوامل التخطيطية (العمرانية)
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	
تجاري	استخدام الأرض	أنظمة البناء
65%	نسبة البناء - عدد الادوار	·
عالي	العرض والطلب	عوامل اقتصادية
مرتفعة	أسعار الأراضي	<u>.</u> — · O · g—
لا يوجد	العجز والتعديات على العقار	عوامل قانونية





- 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 تُبين لنا أنه عبارة عن (مبنى اداري), مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى						
الاستخدام	المساحة (م2)	الدور	P			
مواقف	6,146.80	قبو اول	1			
مواقف	6,146.80	قبو ثاني	2			
مكاتب	2,458.82	الدور الارضي	3			
مكاتب	2,458.82	الدور الاول	4			
مكاتب	2,458.82	الدور الثاني	5			
مكاتب	2,458.82	الدور الثالث	6			
مكاتب	908	الملحق العلوي	7			



وصف العقار

التشطيبات الداخلية							
الابواب		الاسقف	تكسية الجدران	الارضيات			
سكريت كهربائي	زجاج	اسقف مستعارة شرائح جبسية	دهان	رخام - بورسلان			
النوافذ		الأطقم الصحية	السلالم	نوع العزل			
نيوم وزجاج دبل	ดูเ	ذو جودة عالية	رخام	حراري - مائي			
	التشطيبات الخارجية						
الواجهات		المرافق	الأبواب	الارضيات			
دهان مضاد للعوامل البيئية	زجاجية - رخام -	زجاج سكريت كهربائي مراكن زرع تجميلية		رخام - جرانیت			
		ظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف	الأز				
التكييف	المصاعد	التمديدات والمخارج الكهربائية	الاضاءة	نظام تغذية المياه			
مرکزي	5 مصاعد	ذو جودة عالية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية			
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى							
مرافق	مواقف السيارات	أنظمة أمنية أمنية أمنية					
لا يوجد	قبو + خارجية	عار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق لكل أجزاء الفندق	بش - غرفة تحكم و مراقبة انظمة استش				



موقع العقار

شارع : **الثمامة** حي : **الربيع** يقع العقار بمدينة : **الرياض**

احداثيات الموقع N : 24.8087480 **E** : 46.6669810





مسح فوتوغرافي للعقار









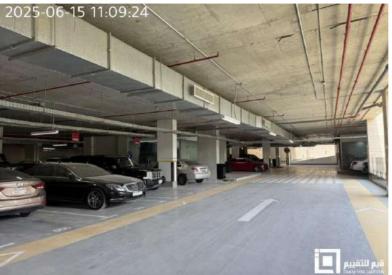






مسح فوتوغرافي للعقار















مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	اسم المالك
مطلقة	1442\09\02	393140003190 , 393140003189	شركة مشاعر ريت العقارية

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

إجمالي مساحة الاراضي	رقم المخطط	رقم القطعة	اسم الحي
6155.8 متر مربع	3090	2+3	الربيع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
طول الحد	الحد الغربي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشمالي
60	شارع عرض 20	60.44	قطعة رقم 4	102	شارع عرض 20	102	طريق الثمامة عرض 60

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار مرهون لصالح بنك الرياض ولأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية سارية وخالية من أي عوائق وفي حال عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار





أساليب التقييم



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 المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.



أسلوب الدخل

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



أسلوب السوق

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



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 حديثا. 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 .

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

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

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- ❖ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- ❖ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- ❖ إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- ❖ إجراء التعديات 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 المبانى 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 فورًا.
 - ❖ لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي 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 للمبني / العمر الأفتراضي) * 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 بالرجـوع إلـى 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 معقولةً 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 التدفقاـــت النقديــة المستقبلية إلى قيمة حالية, فيي عبارةٌ 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 اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او 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 او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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



طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب الدخل	أسلوب السوق أسلوب التكلفة		أساليب التقييم
بشكل أساسي	بىشكل مساعد	بشكل مساعد	الأسلوب المستخدم
التدفقات النقدية المخصومة	تكلفة الاحلال	المسح الميداني (المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة)	طرق التقييم المستخدمة
العقار مدر للدخل	كون العقار عباره عن مبنى	لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	أسباب الاستخدام /عدم الاستخدام التسلسل، الهامي:

التستسن الهرسي:

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

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





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

	č	بالبيوع المشابها	السوق - طريقة المقارنة	تقييم الأرض حسب أسلوب		
	مقارنة	العقارات ال		البند		
رن 2	العقار المقار	1,	العقار المقارن	العقار محل التقييم	عوامل التسويات	
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	العقار فتق العقييم	عواش النسويات	
13,500		15,000		***	سعر المتر المربع	
	معروض		معروض	***	الحالة	
Saturda	ay, May 17, 2025	Mono	day, 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		***	قيمة 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		لتسوية للمتر المربع	قيمة اا	
11,543		12,150		ر النهائية بعد التسوية	قيمة المت	
	11,846			لا قيمة المتر(ريال/ المتر)	صافي متوسح	
	72,923,14	16		نية للأرض (ريال سعودي)	•	



تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

القيمة (بالريال)	20/	11	2a a la mall	أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة) البند
	,/ م2	رير	المسطح م2 معمده	•
30,734,000	2,500		12,293.60	القبو
29,799,840	3,000		9,933.28	مسطحات المباني
2,542,400	2,800		908.00	الملاحق العلوية
60,440	1,000		60	السور
63,136,680			23,195	الإجمالي (ريال)
				ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)
1,262,734		%2		الرسوم المهنية
1,262,734		%2		ىثىبكة المرافق
1,262,734		%2		تكاليف الإدارة
3,788,201		%6		تكاليفالتمويل
9,470,502		%15		ربحية المطور
17,046,904			الإجمالي (ريال)	
80,183,584		(إجمالي تكلفة المباني (ريال	
				ثالثا : تكلفة الإهلاك
40			سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)
7			سنة	العمر الحالي لُلعقار (سنة)
33			سنة	العمر المتبقَّى للعقار (سنة)
8			%	 معدل الاهلاك
6,013,769			ريال	قيمة الاهلاك
74,169,815			قيمة المبنى النهائية (ريال	
				رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب
72,923,146		(القيمة النهائية للأرض (ريال	
74,169,815		(القيمة النهائية للمباني (ريال	
147,092,961			ة السوقية للعقار حسب أسلوب ال	القيما
147,092,000			وقية للعقار حسب أسلوب التكلفة	

 [■] 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 مقارن 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 مقارن وتطبيقه عي 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 مقارن 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 ترويج 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 بالأعتماد 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 (عالى , 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 تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا 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

			ھة	ـريقة المقارنة المشابـ	ىب أسلوب السوق - ط	تقييم القيمة الايجارية للمكاتب حي	
			رنة	العقارات المقا		البند	
	قارن 2	عقار الم	וו	1,	العقار المقارر	العقار محل التقييم	عوامل التسويات
نسوية	الت		القيمة	التسوية	القيمة	العقارفين التقييم	عواش النسويات
2,20	00			1,680		***	سعر المتر المربع
	_	معرود			معروض	***	الحالة
	Monday, J	June 16			day, June 16, 2025	2025/06/30	تاريخ التقييم / العرض
220	-		%10.00-	168 -	%10.00-	***	ظروف السوق
-			%0.00	-	%0.00	***	شروط التمويل
(220	0.00)			(168.00)		***	قيمة ظروف السوق
	1,980				1,512	***	القيمة بعد التسويات الأولية
	%0	1		%0	1	1.00	متوسط المساحة (م2)
	%0		عالي	%5-	عالي	متوسط	سهولة الوصول
	%0		عالي	%0	عالي	عالي	موقع العقار
	%0		عالي	%0	عالي	عالي	توفر المواقف
	%0		عالي	%0	عالي	عالي	التشطيبات
	%0		مكتب	%0	مكتب	مكتب	الاستخدام
	%0		عالي	%5	متوسط	عالي	الخدمات المساندة المرافق
	%	0.00			%0.00	الإجمالي	
-					0.00	لتسوية للمتر المربع	قيمة ا
1,980				1,512		نر النهائية بعد التسوية	قيمة المت
			1,746			مة المتر التأجيري (ريال / المتر)	صافي متوسط قي
			1,750			لترالتأجيري بعد التقريب (ريال/ المتر)	صافي متوسط قيمة الم



تحليل الدخل حسب بيانات العقود و مسح السوق

بداية - نهاية العقد	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	المساحة (م2)	نوع الوحدة	رقم الوحدة
2022-2029	3,025,000	2910	مكاتب ادارية	1
2021-2027	2,750,000	2500	مكاتب ادارية	2
2024-2022	4,950,000	5300	مكاتب ادارية	3

	لدخل السنوي للعقار حسب بيانات مسح السوق	بیان ا		
إجمالي القيمة الايجارية (ريال)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	المساحة (م2)	نوع الوحدة	رقم الوحدة
5,092,500	1,750	2910	مكاتب ادارية	1
4,375,000	1,750	2500	مكاتب ادارية	2
9,275,000	1,750	5300	مكاتب ادارية	3

	بيان الدخل السنوي للعقار حسب العقود			
بداية - نهاية العقد	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	المساحة (م2)	نوع الوحدة	رقم الوحدة
2030-2025	5,500,000	5300	مكاتب ادارية	3

تحليل معدل الشواغر ومعدل العائد والنفقات التشغيلية والرأسمالية من السوق									
النفقات التشغيلية والرأسمالية %	العائد %	الاشغار %	نوع العقار	ع الموقع					
10%	8%	10%	مبنى مكتبي	1 العليا					
5%	7%	5%	مبنى مكتبي	2 الصحافة					



تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقات 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 للنفس 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 اخرى 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 وعمرة 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 وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن معدل الاشغار بنسبة وكذلك بالنشغار بنسبة وكذلك بالنشغار بنسبة وكذلك بالنشغار بنسبة وكذلك بالتقاير بالمتبقية تم افتراض معدل الاشغار بنسبة وكذلك بالتقارير الاقتصادية العقد وللسنوات المتبقية تم افتراض معدل اشغار بنسبة وكذلك بالنشريم بالتقييم فقد تبين لنا أن معدل الاشغار بنسبة وكذلك بالنشرير الاقتصادين الاشغار بالتقارير الاقتصادية المتبقية تم افتراض معدل الشغار بنسبة وكذلك بالتقييم فقد تبين لنا أن معدل الاشغار بنسبة وكذلك بالنظر التقارير الاقتصادية المتفارير الاقتصادية المتفارير الاقتصادية المتفارير الاقتصادية المتفارير التقارير الت

معدل الخصم: الافتراضات:

	م التدفقات النقدية	افتراضات طريقة خص			ً النموذج التراكمي)	معدل الخصم (طريقة
9%	معدل الخصم	مدون في الصفحة 42	إجمالي الدخل التأجيري	صندوق تداول السعودية	5.48	معدل عائد السندات الحكومية
7%	معدل الرسملة	227800	معدل المصاريف التشغيلية و الراسمالية	البنك المركزي السعودي	1.6	معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)
سنوات بعد انتهاء العقود	معدل النمو - 6% لكل 3 د	5%	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان - معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	حسب حالة وظروف السوق	1	علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)
. ,				حسب حالة وظروق العقار	1	علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)
				%	%9	معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه



تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

اخلة		2025 1		2027 3				2031 7		2033	2034 10
	-			3		3	Ü		Ö		
		%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%6	%0
	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	5,092,500	5,092,500	5,398,050	5,398,050
%5		% 0	%0	%0	%0	%0	%10	%5	%5	%5	%5
		0	0	0	0	0	302,500	254,625	254,625	269,903	269,903
		3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	3,025,000	2,722,500	4,837,875	4,837,875	5,128,148	5,128,148
		227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800
		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
		2,747,200	2,747,200	2,747,200	2,747,200	2,747,200	2,444,700	4,560,075	4,560,075	4,850,348	4,850,348
		%0	%0	%0	%0	%6	%0	%0	%6	%0	%0
	2,750,000	2,750,000	2,750,000	4,375,000	4,375,000	4,637,500	4,637,500	4,637,500	4,915,750	4,915,750	4,915,750
%5		% 0	%0	%10	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5
		-	-	437,500	218,750	231,875	231,875	231,875	245,788	245,788	245,788
		2,750,000	2,750,000	3,937,500	4,156,250	4,405,625	4,405,625	4,405,625	4,669,963	4,669,963	4,669,963
		227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800
		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
		2,472,200	2,472,200	3,659,700	3,878,450	4,127,825	4,127,825	4,127,825	4,392,163	4,392,163	4,392,163
		24.0	~0			w 0	° 0	w 0.	0/.0	ov.6	%0
	E 500 000										
%O	3,300,000										9,831,500 %5
700		700	700	700	700	700	700				
		-	-	-	-	-	-				491,575
		5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	8,347,500	8,811,250	9,339,925	9,339,925
		227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800	227,800
		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
		5,222,200	5,222,200	5,222,200	5,222,200	5,222,200	5,222,200	8,069,700	8,533,450	9,062,125	9,062,125
		40.444.500	40.444.500	44.520.400			44 70 4 705	45.757.500	47.405.600	40.204.625	40.204.625
											18,304,635 0.4224
			0.041/	0.7722	0.7004	0.0433	0.5905	0.3470	0.3013	0.4004	0.4224
اخلا	%5 %5	3,025,000 %5 2,750,000 %5	1 %0 3,025,000 %0 %0 3,025,000 20 3,025,000 227,800 50,000 2,747,200 %0 2,750,000 227,800 50,000 2,472,200 %0 5,500,000 2,472,200 %0 5,500,000 2,472,200 %0 5,500,000 2,472,200 %0 5,500,000 5,500,000 227,800 5,500,000 5,500,000 227,800 50,000 5,500,000 5,500,000 227,800 50,000	2 1 %0 %0 3.025,000 3.025,000 %0 %0 %0 %0 %0 %0 3,025,000 3.025,000 227,800 227,800 50,000 50,000 2,747,200 2,747,200 %0 %0 2,750,000 2,750,000 27,50,000 2,750,000 227,800 227,800 50,000 5,000 2,472,200 2,472,200 %0 %0 5,500,000 5,500,000 227,800 5,500,000 227,800 5,500,000 5,500,000 5,500,000 227,800 5,500,000 5,222,200 5,222,200	\$\begin{array}{c c c c c c c c c c c c c c c c c c c	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	No	No	No	1	1

195,196,945 195,197,000 القيمة النهائية للعقار القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

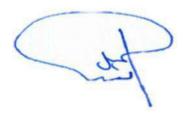


القيمة النهائية للعقار

استنادا 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 كتابة (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)
مائة وخمسة وتسعون مليون ومائة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي	195,197,000

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي اسماعيل محمد الدبيخي







المستندات المستلمة من العميل









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 الدبيخي مقيم عقاري أساسي زميل عضوية رقم 121000005









الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنىر قم 8484 , مكتبر قم6