



تقرير تقييم فندق الاندلس مول

بمدينة جدة - حي الفيحاء

١٥ فبراير ٢٠٢٣



نحن لك سنـد
We support you

مقدم إلى: صندوق الأهلـي ريت (ا)

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
١.٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
١.٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
١.٥	معايير التقييم	١.٢
١.٦	الملخص التنفيذي	١.٣
١.٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١.١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١.١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١.١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١.١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
٢.١	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
٢.٢	حدود وأطوال العقار	٢.٢
٢.٣	طبيعة و مصدر المعلومات	٢.٣
٢.٤	صور العقار	٢.٤
٣.٠	الفصل الثالث: التقييم	٣
٣.١	أساليب التقييم	٣.١
٣.٢	طرق التقييم	٣.٢
٣.٣	القيمة النهائية	٣.٣
٣.٤	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٤
٤.٠	الفصل الرابع: الملحق	٤
٤.١	صور مستندات العقار	٤.١
٤.٢	تحليل التدفقات النقدية	٤.٢

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

١.٢ | معايير التقييم

١.٢.٣ 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 وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملحق التقرير- التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعواائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

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

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

- الحقائق المفترضة التي تتسم بـ تكامل الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢ | معايير التقييم

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

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

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

بيانات العميل	العقار	التقييم	الافتراضات والافتراضات الخاصة
صندوق الأهلي ريت (ا)	الجهة الموجه لها التقرير		
صندوق الأهلي ريت (ا)	مستخدم التقرير		
تقييم نصف سنوي دوري لصندوق عقاري متداول حسب متطلبات هيئة السوق المالية	الغرض من التقييم		
فندق	نوع العقار		
حي الفيحاء، مدينة جدة	موقع العقار		
(ملكية مطلقة) بافتراض صك ملكية مفرز مستقل عن المول	نوع الملكية		
القيمة السوقية			
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٢ هي المبلغ المقدر الذي يليغى على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ 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		
٢٣.٢٣ / ٢٢	تاريخ التقييم		
٢٣.٢٣ / ٢٢	تاريخ المعاينة		
أسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة		
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	الأسلوب والطريقة المعتمدة		
الاستخدام الحالي			
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي.	معايير التقييم المتبعة		
تعرفها معايير التقييم الدولي بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسمق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقةً معها"	التعريف	الافتراضات	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

التعريف	الافتراضات الخاصة	الرقم المرجعي	نوع التقرير	تاريخ التقرير	نسخة التقرير	التقرير
الصك يخص الموقعاً (الاندلس مول) وتم تقييم العقار بافتراض صك ملكية مفرزة ومستقل للعقار محل التقييم وافتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية تخص الملكية والتي تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الارتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	الافتراضات الخاصة في هذا التقرير	٢٣٠٢٩٠٨٦	سردي تفصيلي	٢٥٢٣ / ٠٢ / ١٥	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 كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسيقان الذي تظهر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع					
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشتمل المستندات "مرفقة في ملخص التقرير": <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات					أخلاص المسئولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية					

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

المُقيم	
٥.محمد محروس الحامدي	رقم العضوية
٢٢٠٢٠٣٠	نوع العضوية
منتسب	التوقيع
	
٦. عمر محمد بابصر	المشرف على التقىيم
٢٢٠١٩٥٤	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
٧. المهند عبد اللطيف الحسامي	الرئيس التنفيذي
٢٢٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم

رأي المُقيم	
١٤٨,٧٠٥,٠٠	العملة
ريال سعودي	رأي المُقيم (كتابة)
فقط مائة وثمانية وأربعون مليوناً وسبعمائة وخمسة آلاف ريال سعودي لا غير	



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٥٤

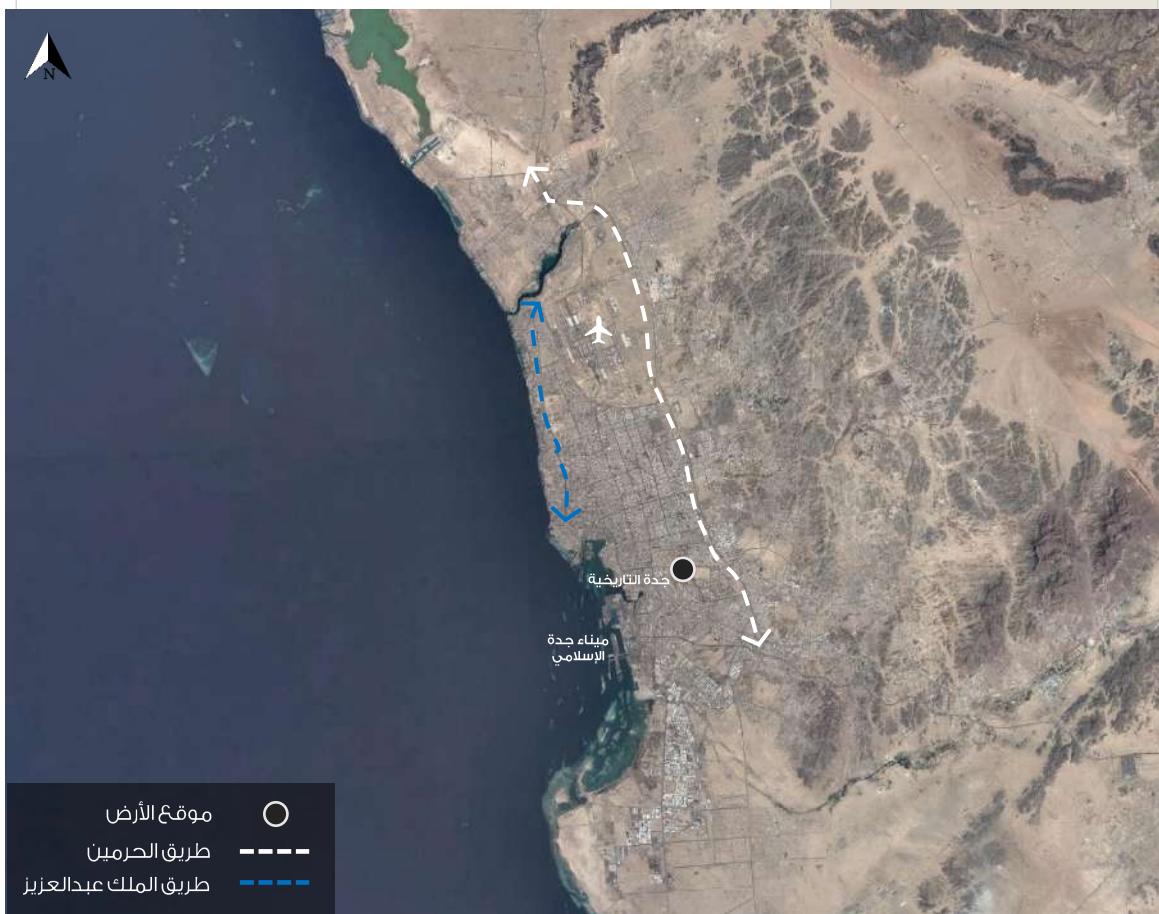
رقم تسجيل المنشأة (٢٢٣٩/٢٠١٨/٧٨٤) تاريخ ٢٠١٤/٩/٣٢

٤.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطل حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتد الرُّقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على طول ٧٦ كم بين حدودها الشمالية والجنوبية، ونحو ٥٥ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٧.٢ كم	واجهة جدة البحرية	١٠.٣ كم	ميناء جدة الإسلامي
١٩.٦ كم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي	٦ كم	جدة التاريخية

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع على طريق الملك عبدالله وطريق الأمير ماجد. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك عبدالله يليه حي الورود وحي النسيم، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار حي الثغر، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية جامعة الملك عبدالعزيز يليه حي السليمانية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الكندرة يليه طريق الملك فهد.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الفيحاء في وسط مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك عبدالله وطريق الأمير ماجد.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق رئيسية أهمها طريق الأمير ماجد الذي يطل عليه العقار قيد التقديم.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار		
تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء	
<ul style="list-style-type: none"> • تميز منطقة العقار بقوعها بالقرب من طريق الملك عبدالله و طريق الأمير ماجد. • تميز منطقة العقار بقربها من ميناء جدة الإسلامي و من منطقة جدة التاريخية 	المزايا	المؤثرات
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب	
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات	

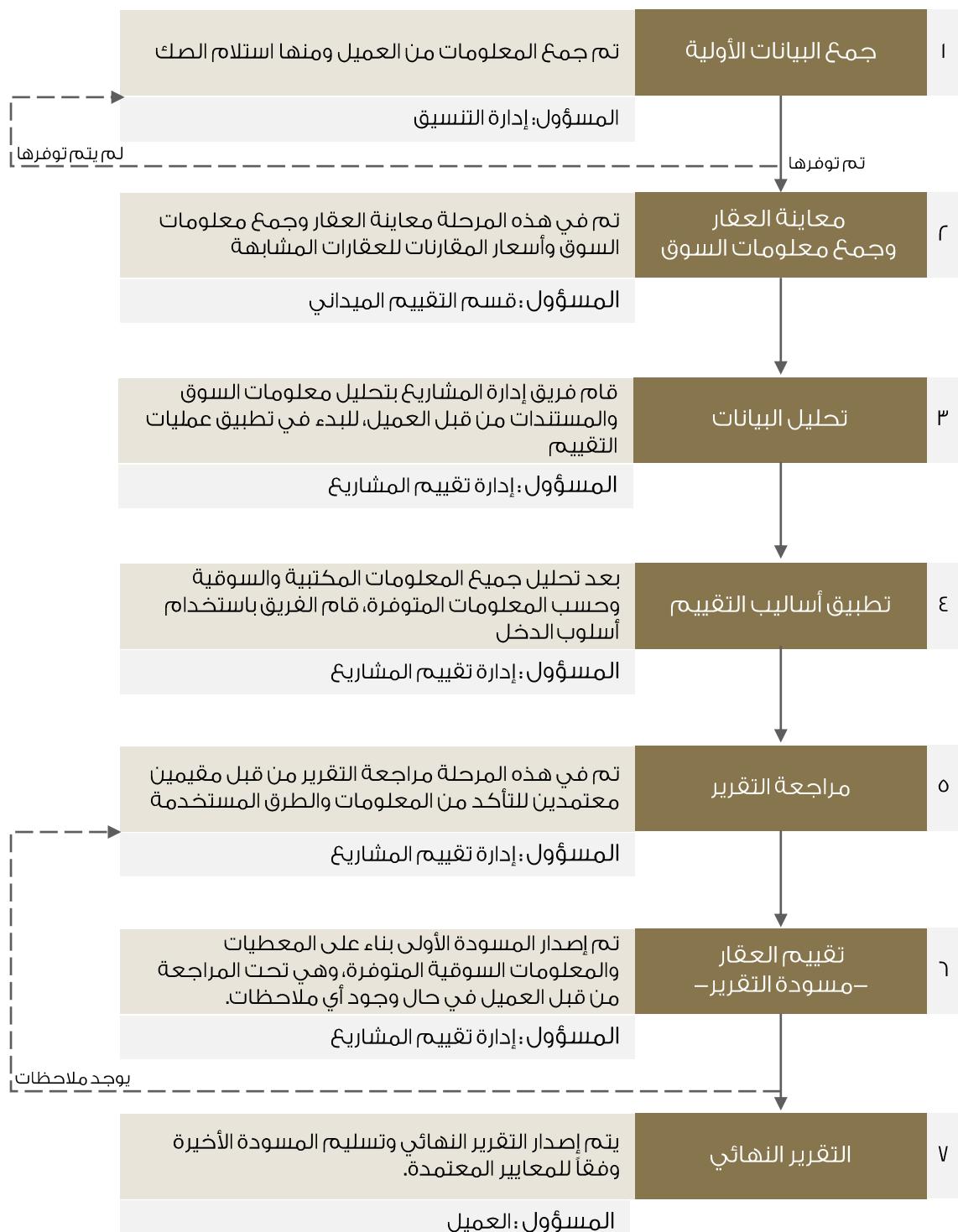
١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار

المؤثرات	المخاطر	المخاطر المتعلقة بالعقارات
<ul style="list-style-type: none"> • المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها • المنافسة بقطاع الفنادق ومدى تأثيرها على المشاريع الفندقية الجديدة وزيادة المعروض من الوحدات الفندقية 		
		<p>– تم تغيير المشغل مؤخراً وذلك قبل الانتهاء من مدة العقد، وهي في طور تعيين مشغل دولي بداية من عام ٢٠٢٣ وفقاً لإفادة العميل.</p>

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

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



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٢ حدود وأطوال العقار
- ١.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٤ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبني تجاري بحي الفيحاء، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
الشركة العقارية المطورة للتمليٰء و الادارة المحدودة	اسم المالك	صندوق الأهلي ريت (ا)	اسم العميل
-	تاريخ الصك	٢٠٢٣٠٢٩٦٧	رقم الصك

معلومات العقار

جدة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
طريق الأمير ماجد	الشارع	الفيحاء	الحي
٤٤٤ / ج / س	رقم المخطط	بدون / ب / ٢	رقم القطعة
-	الملاحظات	مبني تجاري	نوع العقار
٢٠٢٣٠٢٩٦٧٢٣ ° شرق ٢٠٢٣٠٦٩٥٤ ° شمال			إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/ShSMixw7kP3r94bf7			موقع Google Map

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥١٥٩,١٣٣.٩٦	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظم	شكل الأرض	٢٥١٥٩,١٣٣.٩٦	مساحة الأرض حسب الطبيعة
المساحة أعلاه تمثل المساحة حسب صك الملكية حيث لا يوجد تخصيص لمساحة الفندق حسب الافتراضات الخاصة			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٥٩٩.٩١	شمالي
-	-	-	جار	٣٦٣.٤٣	جنوبي
١	٤٠	تجاري	طريق الأمير ماجد	٧٣٦.٢٢	شرقي
٢	٢٠	داخلي	شارع الحارت عباد البكري	٣٥٠.٨	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٥١٨,٨٢٠...	مساحة المبني	بيانات العقار
٦ دور متكرر	عدد الأدوار	
١٤ سنة	عمر المبني	
-	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد جدا	التشطيب	
تجاري	الاستخدام	
%٦٠	نسبة البناء	
٦	معامل البناء	نظام البناء لمنطقة العقار
١ أدوار	عدد الأدوار	
يشتمل العقار على: ١٤ غرفة ضيوف و ٣٦ مكاناً لوقوف السيارات و ٧ غرف اجتماعات ومنفذين للأطعمة والمشروبات وسبح ولعب تنس وصاله للألعاب الرياضية	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفع مدنى	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	✓	✓	✓	-

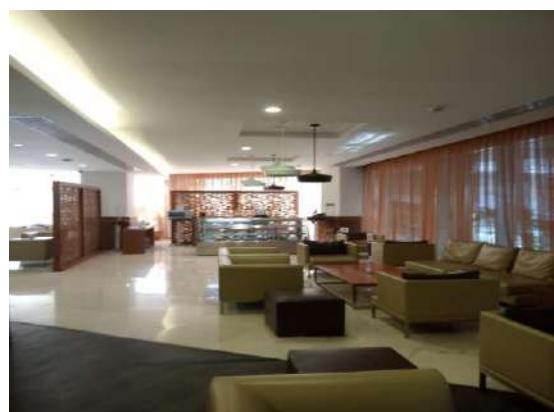
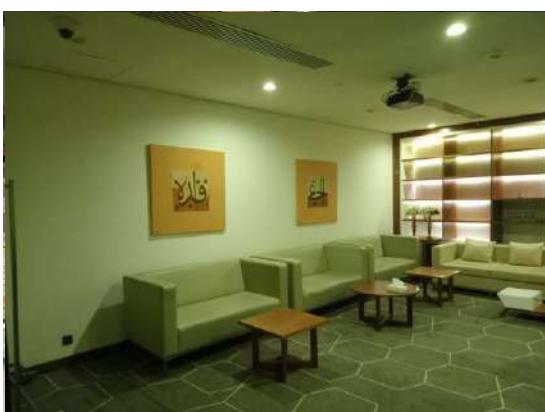
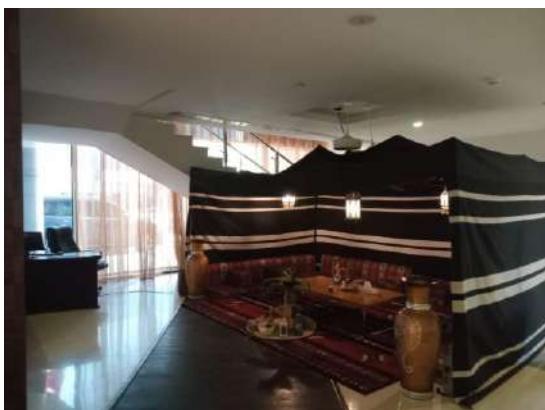
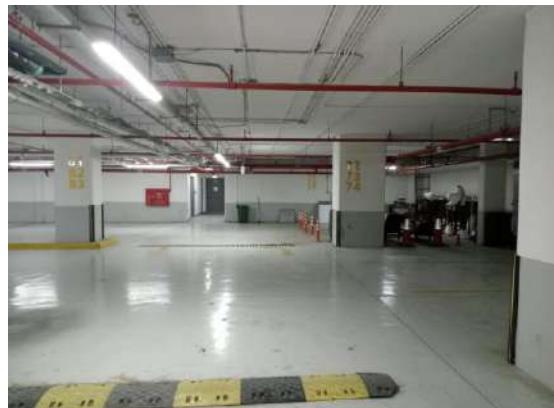
٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٣/٠٢/٥.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاینة العقار بتاريخ ٢٠٢٣/٠٢/٥.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

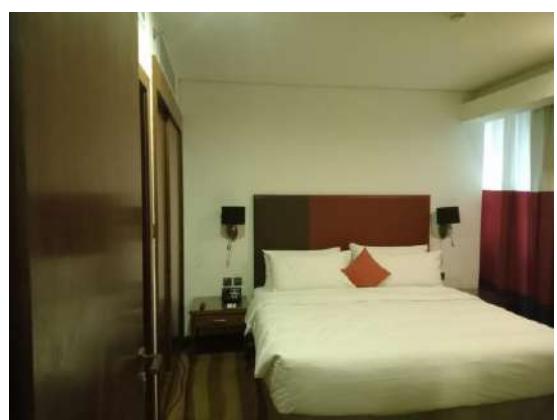
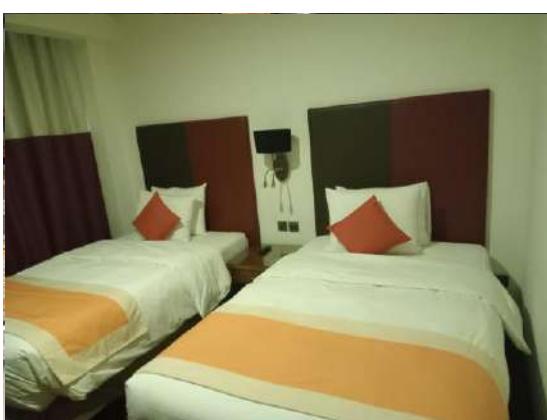
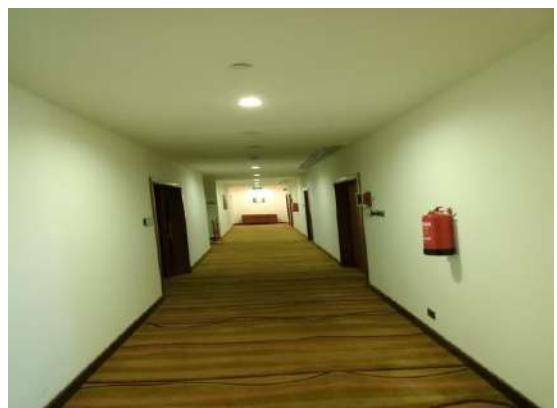
٤.٢ | صور العقار الخارجية



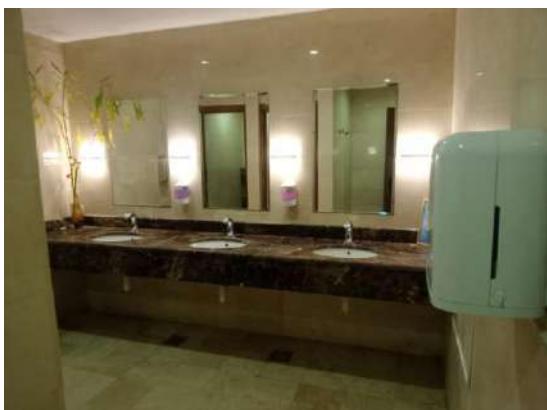
٤.٢ | صور العقار الخارجية



٤.٢ | صور العقار الخارجية



٤.٢ | صور العقار الخارجية



الفصل الثالث

التقييم

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ القيمة النهائية للعقار

٣.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مُؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها." 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدتها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعاتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المُشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يمكن المُشاركون إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يتضرر المُشاركون في دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدٍ. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنّها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافية التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات 	العوامل
---	----------------

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة	أسلوب السوق
<input type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب الدخل
<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال	أسلوب التكلفة
<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤.٣.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

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

٤.٣.٢.١ بيانات دخل العقار

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للقيمة 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 المقارنات			
اسم الفندق	سعة الغرفة	عدد غرف النوم	سعر الليلة (ريال)
فندق ايوا اكسبريس	١	٢	٤٨٦
فندق برايم الميناء	١	٢	٥٣٩
سنترول شاهين جدة من روتانا	١	٢	٥٠٠

افتراضات العوائد					
مواسم الفنادق	%	ADR	عدد الأيام	الغرف	نسبة الإشغال
موسم جدة	١٧.٤٤%	٦٠٥.٠٠ رس.	٦٠ يوم	٦٠٥.٠٠ رس.	٨٠.٠٠%
موسم الأعياد	٢٠.٧٤%	٦٨٧.٥٠ رس.	٦١ يوم	٦٨٧.٥٠ رس.	٩٠.٠٠%
نهاية الأسبوع	١٠.٩٦%	٥٥٠.٠٠ رس.	٤ يوم	٥٥٠.٠٠ رس.	٧٠.٠٠%
باقي أيام الأسبوع	١٩.١٦%	٥٥٥ رس.	٥٥ يوم	٥٥ رس.	٦٠.٠٠%
المجموع	١٠٠%	٣٦٥ يوم	٣٦٥	٣٦٥ رس.	٦٤.٦٦%

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٣ الافتراضات:

- تم افتراض نسبة التشغيل ٤% ومتوسط سعر الغرف اليومي ٥٣ ريال سعودي في السنة الأولى
- تم افتراض زيادة متوسط الایجار اليومي للغرف بنسبة ١% كل ٣ سنوات
- تم افتراض نسبة ١% من إجمالي عوائد الغرف كعوائد للأطعمة والمشروبات..
- تم افتراض نسبة ١% من إجمالي عوائد الغرف كعوائد أخرى..

افتراضات المشروع		
مدة المشروع	معدل العائد	سنة
٨.٠٠%		١٥

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (٩٥% معدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتثبيط للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم -٢% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

افتراضات إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للرصيد	٣.٣٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقييم حسب حالة السوق والعقارات	٣.٧٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١١.٠٠%	معامل الخصم

٣.٢.١.٤ نتائج التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٤٨,٧٤,٩٩٩.٤٦ ريال
--	-------------------

٣.٣ | القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤٨,٧٥,٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائة وثمانية وأربعون مليوناً وسبعمائة وخمسة آلاف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤ | صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.

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

الفصل الرابع

الملاحق

- ٤. صور مستندات العقار
- ٤. تحليل التدفقات النقدية

٤. المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتاب العدل الأولى بحالة



الرقم: ٢٢٠٢١١٠٢٩٦٧٠

التاريخ: ١٤٤٠ / ١٠ / ٢٢



صك

الحمد لله وحده والصلوة والسلام على من لا تبني بعده، وبعد:

فإن مركز تجاري تمام على قطعة الأرض رقم بدون / بـ ٢ من المخطط رقم ٤٤٤ / ج، الواقع في حي الفيحاء
بمدينة جدة.

وحدودها وأطرافها كالتالي:

١- شمالاً: الجزء رقم ب / ٢٩٩,٩١ مترتين و تسعة و خمسون متراً واحداً و تسعون سنتيمتراً
بطول: (٢٩٩,٩١) متر

جنوباً: شرقاً الجزء رقم ب / ٣ و غرباً الجزء رقم ب / ٤
بطول: (٣٦٣,٤٣) ثلاثة و ثلثة و ستون متراً
و ثلاثة و أربعون سنتيمتراً

شمالاً: شمالاً دوار الملك عبد العزيز وجنوباً طريق الامير ماجد متوسط عرض ١٤٠ متر
أربعون و خمسة و عشرون متراً واحداً و ثمانون سنتيمتراً يبدأ من الشمال للجنوب الشرقي على شكل منحنٍ ثم
ينحسر بطول: (٤٢٥,٨١) متر

غرباً: شارع عرض ٣٥٠،٠٨ متر
بطول: (٨٣٥,٠٨) متر
منحنٍ

ومساحتها: (١٥٩,١٣٣,٩٦) مائة و تسعة و خمسون ألفاً و مائة و ثلاثة و ثلثة و ثمانون متراً مربعاً و ستة و تسعون سنتيمتراً
مربعاً فقط بناء على قرار اللجنة رقم ١٠٠٠ بتاريخ ١٤٢٧ / ١٢ هـ المتضمن أن الصك موافق لمستنداته

والمستند في أفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠٢١٣٠٠،٧٨٠ و ٣٢٠٢١٣٠٠،٧٨٠ هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ الشركة العقارية المطورة للتمليك والأدارة المحدودة بعموج سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٤٦٥٥٨
وتنتهي في ٢١ / ١١ / ١٤٤٤ هـ، بثمن وقدره ٦٥٠٠٠٠٠٠ وخمسون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً
٢٣ / ٢٣ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده، وصلن الله على نبيتنا محمد وآل وصحبه وسلم.

كتاب العدل

علي بن ضيف الله بن علّازب الزهراني



هذا المستند واحد متحفظة . ولبيان أول ذلك فتحفظ منه نسخة في كل مصلحة المسألة
(هذا النموذج مخصوص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تغييفه)
مطبوع رقم ١٤٤٠ هـ

مطبوعة مطبع المحكمة - ٢٠٢٢ - ٢٦٨٣



شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٧٤٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٧٤٣١٥٤٨٥
الجوال: +٩٦٦٥٠ ٤٣١٥٤٨٥

نحن لك سنـد
We support you