

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

تقرير تقييم عدد ٤ عقارات لصالح صندوق جدوى ريت الحرمين

٢٠ مارس ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول : مقدمة	١
٥	الفصل الثاني: الملخص	٢
٧	الفصل الثالث: أساليب التقييم	٣
٨	الفصل الرابع: منهجية عمل إعداد التقرير	٤
٩	الفصل الخامس: فندق إبراهيم الخليل ٣ نجوم	٥
٢٩	الفصل السادس : فندق ثروات الأندلسية	٦
٥٣	الفصل السابع : فندق ثروات التقوى	٧
٧٨	الفصل الثامن : مبني بيع بالتجزئة	٨

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

١,٢ معايير التقييم

١.٢,١ معايير التقييم المتبعة

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

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 نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإلاغ العميل.

١,٢,٦ الالتزامات المعلقة

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

١,٢,٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١,٢,٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمطالبته، 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 عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١,٢,٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي 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.

١,٢,٤ 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)


٢,١ ملخص الخصائص

رقم	العقار	الموقع	مساحة الأرض (م ^٢)	رابط الموقع	رأي القيمة
عقارات مدينة مكة المكرمة					
١	فندق إبراهيم الخليل ٣ نجوم	حي أجياد	٢٦,٩٧	LINK	١٣٤,٦٢٦,٠٠٠
٢	فندق ثروات الأندلسية	حي جرهم الشمالي	٦٤١,٩٧	LINK	٣١١,٨٢٥,٠٠٠
٣	فندق ثروات التقوى	حي العدل	٢,٢٦٦,٢٣	LINK	١٩٤,٨٠٩,٠٠٠
٤	مبنى بيع بالتجزئة	حي أجياد	١٠٨,١	LINK	٢٢,٥٠٠,٠٠٠

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
٦٦٣,٧٦٠,٠٠٠	رقما	رأي القيمة
فقط ستمائة وثلاثة وستون مليوناً وسبعمائة وستون ألف ريال سعودي لا غير	كتابة	
ريال سعودي	العملة	

الرئيس التنفيذي	مدير التقييم	المقيم	المعاين	فريق التقييم
د. المهندس عبداللطيف الحسامي	عمر محمد بابحر	محمد ناصر مليك	عزاه سنان	الاسم
				التوقيع
١٢١٠٠٠٩٣٤	١٢٢٠٠٠١٩٥٤	١٢٢٠٠٠٣٣٨٠	١٢١٠٠٠٢٧٨٠	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
زميل	زميل	منتسب	منتسب	
فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	

بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
١١٠٠٠٥٤	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
فرع العقار	فرع التقييم
٣٢٣/١٨/٧٨٤	رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية
١٤٣٩/٠٣/٠٢هـ	تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية
	ختم الشركة

٢,٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

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

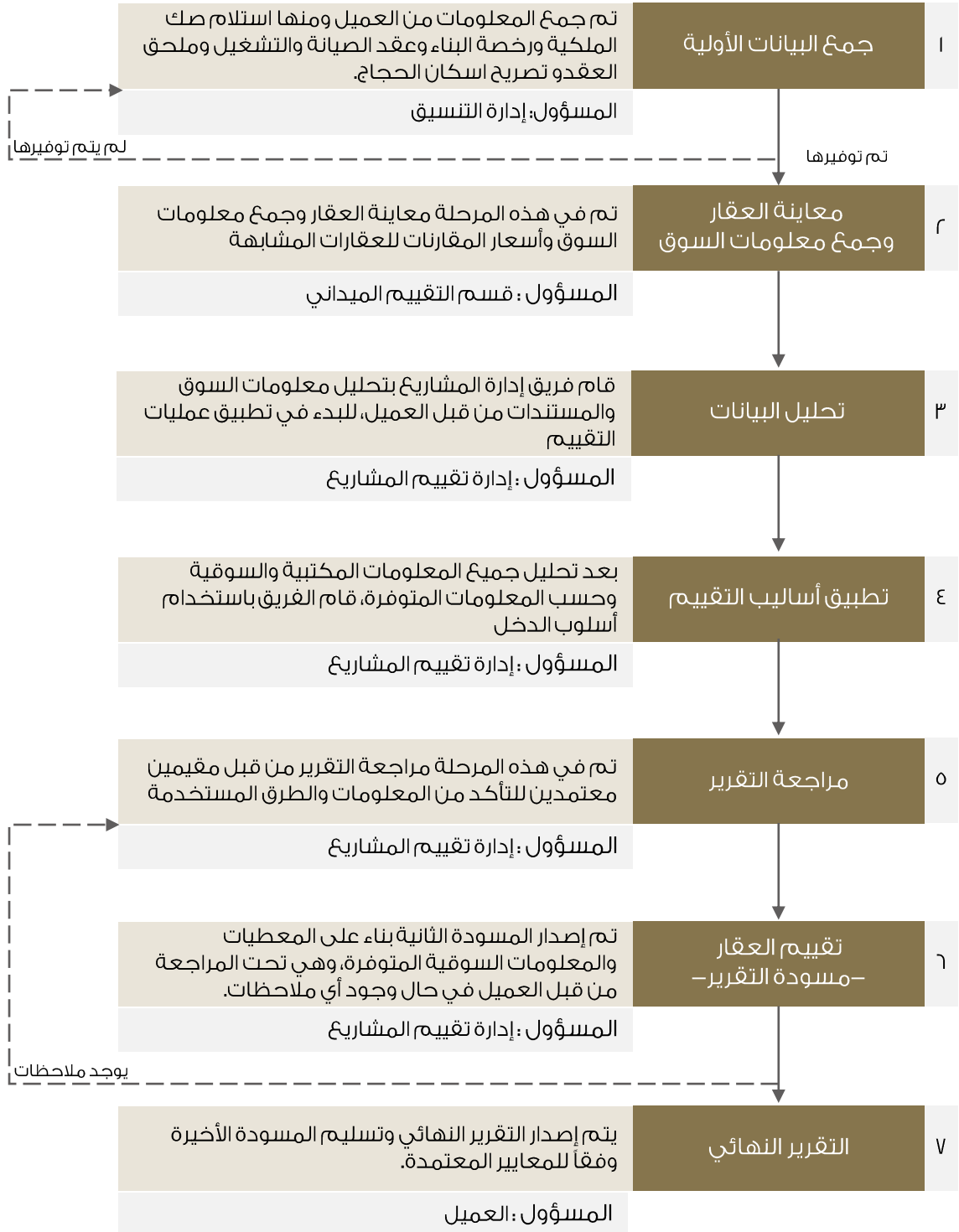
تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً 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 يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً 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 هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٤ منهجية عمل إعداد التقرير

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



الفصل الخامس

فندق إبراهيم الخليل ٣ نجوم

- ٥.١ الملخص التنفيذي
- ٥.٢ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٥.٣ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٥.٤ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٥.٥ حدود وأطوال العقار
- ٥.٦ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٥.٧ وصف المبنى
- ٥.٨ صور العقار
- ٥.٩ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم
- ٥.١٠ أساليب التقييم
- ٥.١١ التقييم
- ٥.١٢ صور المستندات

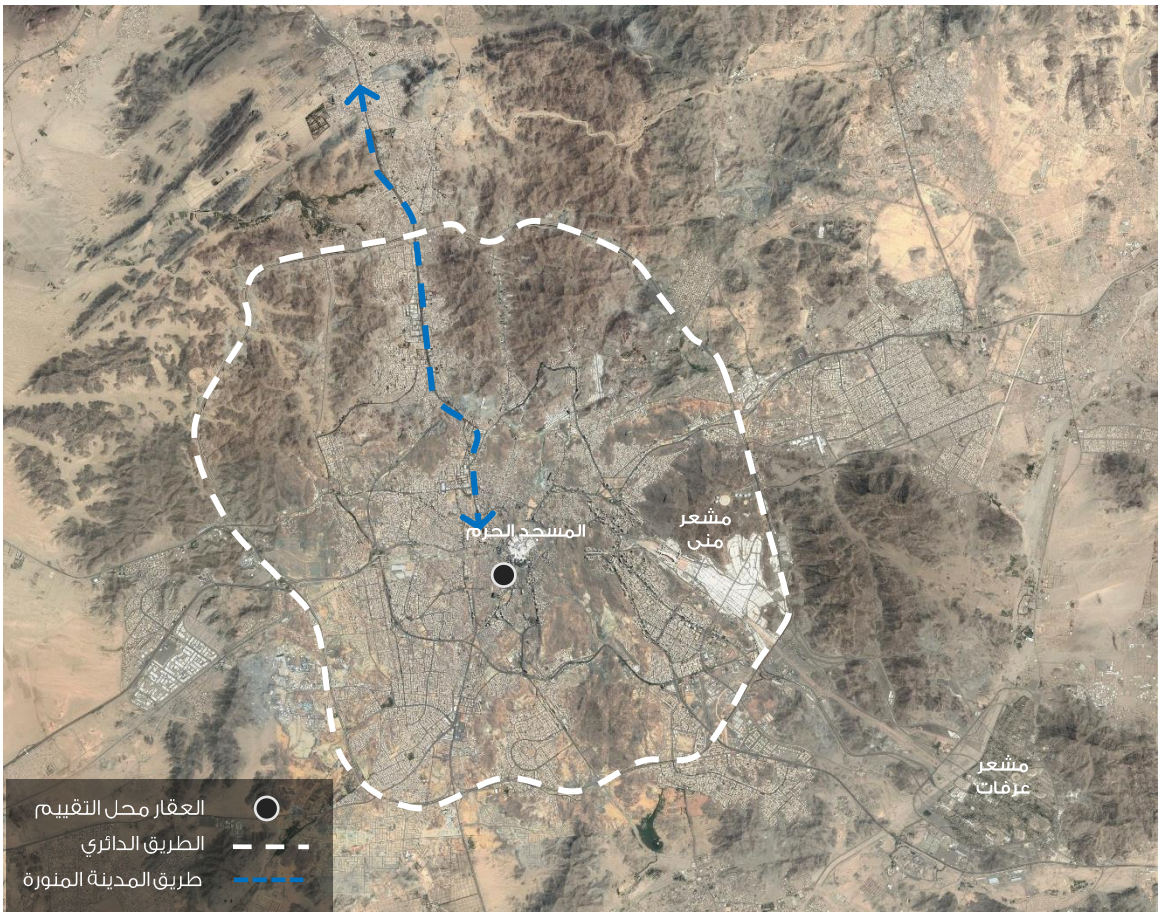
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	المستخدمون الآخرون	حاملي وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين
الأصل محل التقييم	الاسم	فندق إبراهيم الخليل ٣ نجوم	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://goo.gl/maps/RZKHBBdvnwM9ncF7	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٣ م
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
الغرض من التقييم	تاريخ المعاينة	تقييم دوري سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي
أساس القيمة	رقم المرجعي	٢٣١١٦٠٠٠٨	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
تاريخ التقييم	تاريخ التقرير	٣١/١٢/٢٠٢٣ م	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٣٠/٠٤/٢٠٢٤ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	نسخة التقرير	النسخة النهائية

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
<ul style="list-style-type: none"> تم الطلب من العميل تزويدنا ببيانات دخل الفندق ونظرا لعدم توفرها كون العقار مكتمل الإنشاءات حديثاً حتى تاريخ التقييم لذلك تم الاعتماد على بيانات السوق في عملية التقييم. تم الطلب من العميل تزويدنا بتصريح إسكان الحجاج ونظرا لعدم توفره في تاريخ التقييم تم إفادتنا فقط بعدد الحجاج وتم افتراض صحته. 	<ul style="list-style-type: none"> القيود على أعمال البحث والاستفسار 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> – 	<ul style="list-style-type: none"> القيود على أعمال التحليل 	
<ul style="list-style-type: none"> – 	<ul style="list-style-type: none"> القيود على أعمال المعاينة 	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية رخصة البناء بيان الغرف تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق جدوى ريت الحرمين بموقع تداول السعودية 	<ul style="list-style-type: none"> طبيعة ومصدر المعلومات 	
<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم. 	<ul style="list-style-type: none"> تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ 	الافتراضات
<ul style="list-style-type: none"> نظرا لما تم ذكره في القيود على أعمال البحث والاستقصاء، تم بناء رأي القيمة بافتراض صحة البيانات المرسله من العميل وأن عدد الحجاج يقدر بـ ٤٨٨ حاج. 	<ul style="list-style-type: none"> التطبيقات في هذا التقرير 	
<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً. وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة على قيمة الأصل. ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم. 	<ul style="list-style-type: none"> تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ 	الافتراضات والافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	<ul style="list-style-type: none"> التطبيقات في هذا التقرير 	

وصف العقار على مستوى المدينة

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

نبذه عن مدينة مكة المكرمة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٠,٦ كلم	الحرم المكي	٦,٢ كلم	محطة قطار الحرمين السريع
١٠,٥ كلم	مشعر منى	٢٧,٦ كلم	مشعر عرفات

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مكة المكرمة حيث تقع على طريق إبراهيم الخليل.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية الطريق الدائري الأول يليه المنطقة المركزية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق عمر بن الخطاب يليه حي جرهم، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي أجياد يليه حي الروابي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق إبراهيم الخليل يليه حي جرهم الشمالي.</p>	<p>نبذه عن المنطقة المجاورة</p>
<p>يقع حي المسفلة وسط مدينة مكة المكرمة، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كطريق إبراهيم الخليل والطريق الدائري الأول وطريق عمر بن الخطاب.</p>	<p>نبذه عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق إبراهيم الخليل الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٥,٤ | بيانات العقار ومعلومات الملكية

٥,٤,١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن فندق بحي المسفلة، مدينة مكة المكرمة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

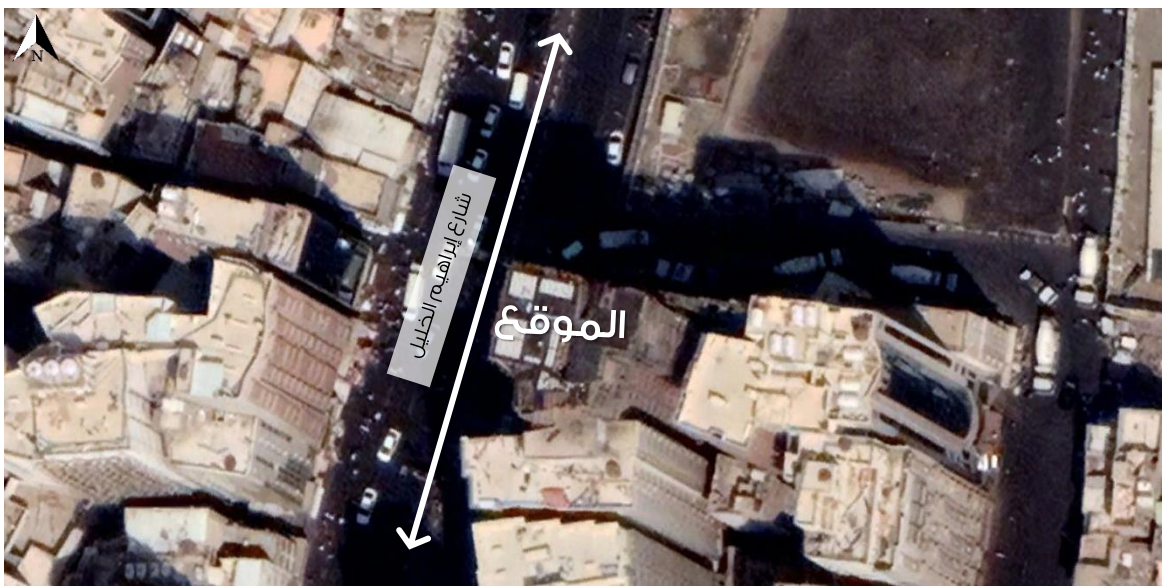
اسم العميل	اسم المالك	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	شركة جدوى الخليل العقارية
رقم الصك	تاريخ الصك	٩٢٠١٢٩٠٠٦٧٦١	١٤٤٤/٠٤/٢٣ هـ
رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	٤٢٠١١٠٤٠٠	١٤٤٢/٠٤/٠٨ هـ

معلومات العقار

المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة
الحي	المسفلة	الشارع	طريق إبراهيم الخليل
رقم القطعة	-	رقم المخطط	-
نوع العقار	فندق	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك البلاد
إحداثيات الموقع	٢١,٤١٤٩٧٠° شمال ٣٩,٨٢٢٧٣١° شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/wuEFGN92C2Ppcjkx7		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	طبيعة الأرض	مستوية
٢٣٠ ٢٦٠,٩٧	شكل الأرض	غير منتظمة
الملاحظات	-	-



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٣	١,٣٧ م	داخلي	ساحة تابعة للحرم + سكة غير نافذة	٣,٧٢	شمالي
-	-	-	جار	١٤,٠٣	جنوبي
٢	٣,٠٨ م شمالاً و ٣ م جنوباً	داخلي	سكة نافذة	١٥,١٤	شرقي
١	٢٢,٦٢ م شمالاً و ٢٢,٧١ م جنوباً	رئيسي	شارع إبراهيم الخليل	١٠,٨٤	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢م ٥,٦٤٨	مساحة المباني	بيانات العقار
بدروم + دور أرضي + ميزانين + دور خدمات + ١٩ دور متكرر	عدد الأدوار	
جديد	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد جداً	التشطيب	
أنظمة إطفاء حرائق + أنظمة مراقبة بالكاميرات	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
تجاري	الاستخدام	
٨٠%	نسبة البناء	
١٢	معامل البناء	
٢٠ دور	عدد الادوار	ملاحظات
- تم احتساب مسطحات البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل، وتم افتراض صحتها.		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

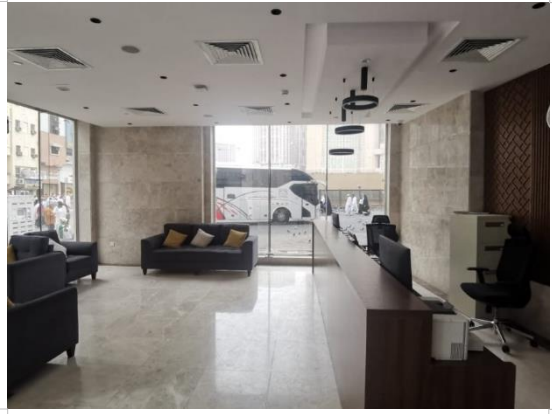
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٥,٦ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٣١ / ١٠ / ٢٠٢٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٠٧ / ١١ / ٢٠٢٣ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق جدوى ريت السعودية بموقع تداول السعودية

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات				
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية	
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفيل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input checked="" type="checkbox"/> دهان وزجاج	<input type="checkbox"/> دهان <input checked="" type="checkbox"/> حجر	واجهة المبنى		
	<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك زجاج <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألومنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب زجاج <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم <input checked="" type="checkbox"/> أبواب خشب	<input type="checkbox"/> أبواب زجاج <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input checked="" type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input checked="" type="checkbox"/> سقف خرساني <input type="checkbox"/> سقف جيس	الأسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تلييس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input checked="" type="checkbox"/> بورسلان	<input type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input checked="" type="checkbox"/> مؤثت	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		





ملخص النتائج	
<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من الحرم المكي الشريف . • يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق إبراهيم الخليل مباشرة المؤدي إلى الساحات الجنوبية للحرم المكي الشريف . • يقع العقار محل التقييم في الاتجاه الذاهب إلى الحرم من شارع إبراهيم الخليل وعند التقاطع مع شارع الهجرة مما يسهل الانتقال بالسيارات. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> • ضيق الممرات الداخلية بالعقار محل التقييم. • الإزدحام المروري بطريق إبراهيم الخليل المطل عليه العقار محل التقييم. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> • توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة مكة المكرمة منها : مشروع رؤى الحرم ومشروع مسار مكة والأعمال الاستكمالية لمشروع جبل عمر. 	الفرص
<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية. • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها. 	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> • توافر العديد من البدائل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم . 	المخاطر الخاصة بالعقار

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٥,١١,١ 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".

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

٥,١١,١,١ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من غرف فندقية كالتالي:

- عدد الغرف الفندقية: ١٦٢ غرفة.
- تم تزويدنا من قبل العميل بعدد الحاج والذي يقدر بـ ٤٨٨ حاج وتم افتراض صحة تلك البيانات كما هو مشار إليه في الافتراضات
- قام فريق إسناد بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج وتم التوصل إلى أن تكلفة الحاج تقدر بـ ٧,٠٠٠ ريال / حاج.

٥,١١,١,١,١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة المقارنات – الغرف الفندقية

اسم الفندق	التاريخ	سعر الغرفة / الليلة
فندق إعمار جراند	٢٠٢٣	٢٥٠ ريال
فندق مجد المهاجرين	٢٠٢٣	٢٢٠ ريال
فندق ثري بوينتس	٢٠٢٣	٢١٢ ريال

٥,١١,١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٥,١١,١,١,١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)



صورة توضح نطاق البحث

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الاول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٣/١١/١٣		٢٠٢٣/١١/١٣		٢٠٢٣/١١/١٣		-	تاريخ العملية
٢١٢ رس / ليلة		٢٢٠ رس / ليلة		٢٥٠ رس / ليلة		-	القيمة الإيجارية للغرفة / ليلة
عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
١٩١ رس / ليلة		١٩٨ رس / ليلة		٢٢٥ رس / ليلة		-	القيمة الإيجارية بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٨٠.٠	جيد	%٨٠.٠	ممتاز	%٠.٠	ممتاز	الموقع
قريب	%٥٠.٠	قريب جداً	%٠.٠	قريب جداً	%٠.٠	قريب جداً	القرب من الحرم
٢٠ سنة	%٤٠.٠	١٣ سنة	%٦٠.٥	١٠ سنوات	%٥٠.٠	جديد	عمر العقار
٣ نجوم	%٠.٠	٣ نجوم	%٠.٠	٣ نجوم	%٠.٠	٣ نجوم	تصنيف الفندق
قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	قرب الفندق من مناطق الجذب
٢٤٤ رس / ٢٣٠	%٢٣.٠	٢٩ رس / ٢٣٠	%٤٠.٥	١١ رس / ٢٣٠	%٥٠.٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٣٥ رس / ليلة		٢٢٧ رس / ليلة		٢٣٦ رس / ليلة		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٠		%٤٠		%٥٠		-	نسب الترخيص
		٢٣٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة تأجير الغرفة في الليلة الواحدة مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) التي تعتبر أقرب مقارن للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة ١٠% من قيمة إيجار الغرف بسبب اختلاف طرق الحجز.

٥,١١,١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٥,١١,١,١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)

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

- متوسط قيمة تأجير الغرفة في الليلة الواحدة بموسم العمرة يقدر بـ : ٢٣٠ ريال / ليلة.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ ٧,٠٠٠ ريال / حاج.

٥,١١,١,٢ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم :

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

الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
-	-	٢٣٠ ريال	-	متوسط قيمة التأجير في موسم العمرة (ريال / ليلة)
-	-	٦٥,٢٦ %	-	نسبة الإشغال الكلية
-	-	٧,٠٠٠ ريال	-	تكلفة الحاج
-	-	٤٠ %	-	مصروفات التشغيل والصيانة
-	-	٥ %	-	التكاليف الإدارية
-	-	٥ %	-	تكاليف التسويق
-	-	٥ %	-	تكاليف أخرى
<p>لم يتم تزويدنا ببيانات الدخل من قبل العميل وذلك فيما يخص (متوسط قيمة التأجير / معدلات الشواغر / مصروفات الصيانة والتشغيل / التكاليف الإدارية والتسويق / تكلفة الحاج) ونظرا لعدم توفرها كون العقار مكتمل الإنشاءات حديثاً حتى تاريخ التقييم لذلك تم الاعتماد على بيانات السوق في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسمة بناءً على بيانات السوق.</p>				النتيجة

٥,١١,١,٣ عوائد العقار

تصنيف الوحدات		عدد الغرف	
غرفة	١٦٢	غرفة	١٦٢
اجمالي عدد الوحدات			
افتراضات العوائد			
مواسم الفنادق	%	عدد الأيام	نسبة الإشغال
موسم العمرة	٥٨.٦٣%	١٤ يوم	٦٠.٠%
نهاية الاسبوع	٢٢.١٩%	٨١ يوم	٧٠.٠%
موسم رمضان	٨.٢٢%	٣٠ يوم	٩٠.٠%
المجموع	١٠٠.٠%	٣٦٥ يوم	٦٥.٢٦%

ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج

تصنيف الغرف	
غرفة	إجمالي الدخل
موسم العمرة	٤,٧٨٤,١٨٤.٠٠ ر.س.
نهاية الاسبوع	٢,٦٧,٨٣٩.٠٠ ر.س.
موسم رمضان	٣,٦٨,٠٠٠.٠٠ ر.س.
مجموع عوائد الغرف العادية	١٠,١٢٣,٠٢٣ ر.س.

موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/حاج	إجمالي الدخل
موسم الحج	٤٨٨	٤٠	٧,٠٠٠.٠٠ ر.س.	٣,٤٦,٠٠٠ ر.س.
مجموع العوائد				١٣,٨٧٩,٨٢٣.٠٠

ملخص افتراضات العوائد	
%	"تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقاً"
غرفة	١٠,١٢٣,٠٢٣ ر.س.
إجمالي الوحدات	١٠,١٢٣,٠٢٣ ر.س.
دخل الأطعمة والمشروبات	١٠,٠%
إجمالي الدخل	١١,٠٢٣,٠٢٣ ر.س.
الصيانة والتشغيل - ٤.٠%	٤,٦٠٤,٠٨٢ ر.س.
التكاليف الإدارية - ٥.٠%	٥٧٥,٥١٠ ر.س.
تكاليف التسويق - ٥.٠%	٥٧٥,٥١٠ ر.س.
تكاليف أخرى - ٥.٠%	٥٧٥,٥١٠ ر.س.
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	٥,١٧٩,٥٩٢ ر.س.

إجمالي الدخل	٨,٥٩٥,٥٩٢ ر.س.
--------------	----------------

٥,١١,١,٤ الافتراضات:

- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل خمس سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٢٠ سنة
معدل العائد	٥%
معامل الخصم	٨,٥%

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 للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم -٨,٥% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٢,٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للاقتصاد	٢,٧٦%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	١,٢٢%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	١,٢٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٨,٥٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٣٤,٦٢٦,٠٠٠ ريال
------------------------------------------------	------------------

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

تاريخ الصك: ٢٢/٤/١٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٩٢٠١٢٩٠٠٦٧٦١

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن كامل الدار أرضاً وبناءً المشتملة على مساكن سفليه وعلوية بمنافعها الشرعية عبارة عن دورين الكائنة بمكة المكرمة بمحلة المسلفه خلف الشارع العام وكامل المحمود الواقع بالمسلفة سوق البرنو خلف الشارع العام وحدودها وأطوارها كالتالي:

شمالاً: مساحة اسفلتية تابعة للحرم وتام الحد سكة غير نافذة بعرض 1.37 م بطول: () يبدأ من الشرق باتجاه الغرب بطول 4.05 م ثم ينطف للجنوب الغربي بطول 4.10 م ثم ينعطف للجنوب 6.90 م ثم ينكسر للغرب بطول 1.37 م ثم ينكسر للشمال بطول 6.60 م ثم ينكسر للغرب بطول 7.70 م جنوباً: حار بطول: () يبدأ من الشرق باتجاه الجنوب الغربي بطول 8.63 م ثم يستمر بطول 5.40 م شرقاً: سكة نافذة بعرض 3.08 م شمالاً و 3.00 م جنوباً بطول: () يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب بطول 8.54 م ثم ينكسر للغرب بطول 0.40 م ثم ينكسر للجنوب بطول 7.00 م غرباً: شارع ابراهيم الخليل بعرض 22.62 م شمالاً و 22.71 م جنوباً الى محور الشارع وتام الحد حار بطول: () يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب الغربي بطول 10.30 م ثم يستمر بطول 1.95 م ثم ينعطف للشرق بطول 2.20 م ثم ينكسر للجنوب بطول 6.75 م ومساحتها: (260.97) عتئين و ستون متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتمتر مربعاً فقط ومصدره أمانه العاصمة المقدسة

السلوكة لـ/ شركة جدوى الخليل العقارية (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 7009611026 في 21 / 3 / 1438 هـ وتنتهي في 21 / 3 / 1445 هـ بالصك الصانر من الموثقين بمكة المكرمة 2 برقم 394238001783 في 15 / 3 / 1444 هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم 7001473102 في 10 / 3 / 1426 هـ وتنتهي في 10 / 3 / 1447 هـ ضمانة لوفائه بـ/ 386100000 ريال (فقط ثلاثمائة وستة وثمانون مليون ومائة الف ريال سعودي لا غير) على ان يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية المدة 26 / 10 / 2027م و عليه فقد قام برهن العقار الموصوف اعلاه كضمان للوفاء بتلك المديونية وذلك وفق الشروط والمضمنة في عقد الرهن وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً و عليه جرى التصديق تحريراً في 23 / 4 / 1444 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٣-١٠)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩١١٥٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحواسب التي وينتج تلقائياً)

صفحة رقم 1 من 1

رقم الطلب الإلكتروني : 4219501866
رقم الرخصة : 4201101400
تاريخ الرخصة : 1442/04/08
صلاحيتها : ثلاث سنوات



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

إضافة ادوار/مساحة

بلدية اجياد الفرعية

12/04/1438	تاريخها:	رقم السجل التجاري: 1010495553	اسم: شركة حدوى الخليلي العقارية
23/08/1439	تاريخه:	رقم الصك: 620125004885	رقم القطعة: 37/00977
06/04/1439	تاريخه:	رقم المخطط التنظيمي: 1	رقم السجل العقاري: 4/6482
24/09/1440	تاريخه:	رقم المخطط التنظيمي: 1	رقم السجل العقاري: 37/00977
966560000227	الجوال:	الموقع: /	البلدية: بلدية اجياد الفرعية



الأبعاد م/اط	الحدود	إرتداد(م)	العمود
4,100+4,050 7,700+6,600 +7,450	مساحة اسفلتية تابعة للحرم مساحة اسفلتية تابعة للحرم سكة غير نافذة بعرض 1.37 م + مساح خمسة ادوار	1.79 / 0	شمال
8,540 7,000	سكة نافذة عرض 3.08 م شمالاً و 7.03 م جنوباً سكة نافذة عرض 7.43 م شمالاً و 3.00 م جنوباً	2.00 / 0	شرق
1,800+4,700 8,630+5,400	مساح 12 دور مساح اربعة عشرة دور	0.32 / 0	جنوب
6,900 6,750+2,200 +1,950+10.3 00	سكة غير نافذة عرض 1.37 م شارع ابراهيم الخليلي بعرض 22.62 م شمالاً و 22.71 م جنوباً من المحور + مساح ارضي	0 / 0	غرب



العنوان:	نوع الواجهة: طوبيه
اسم المخطط:	
اسم الشارع:	
مقياس الرسم:	10
محيط الأسوار: 0 ماط	مساحة الأرض:
كعبة مخلفات المعيشي المطلوب تسليحها للموسم بالطبن:	11.4408

عدد الأدوار	الإستخدام	المساحة	الوحدة	مكونات البناء
1	خزانات	136.9	1	خزانات
1	خدمات	27.61	1	البيروم
1	إستقبال	207.77	1	دور أرضي
1	إستقبال	165.2	1	ميزانين
1	خدمات	227.61	1	دور خدمات
19	سكني	4463.1	19	أدوار متكررة
2	سكني	350.05	2	دور بإرتداد
1	بيت درج + مصاعد	57.26	2	بيت درج + مصاعد
1	غرفة كهرباء	12.5	1	غرفة كهرباء
الإجمالي				5648.000
المقاول:				0
رقصة المحل:				0

1430/02/21	تاريخ الرخصة:	93	رقم المكتب:	بناء المستقبل للإشعارات الهندسية	العكبت:
------------	---------------	----	-------------	----------------------------------	---------



* تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً للكود السعودي.

* ضرورة الالتزام بشروط كود البناء السعودي وفق المرحلة المحددة لكل نشاط وإسناد جميع أعمال التصميم والإشراف

تاريخ النفاذ : 1442/8/15 - 09:03:36

الفصل السادس

فندق ثروات الاندلسية

٦.١ الملخص التنفيذي

٦.٢ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٦.٣ وصف العقار على مستوى الأحياء

٦.٤ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٦.٥ حدود وأطوال العقار

٦.٦ طبيعة ومصدر المعلومات

٦.٧ وصف المبنى

٦.٨ صور العقار

٦.٩ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٦.١٠ أساليب التقييم

٦.١١ التقييم

٦.١٢ صور المستندات

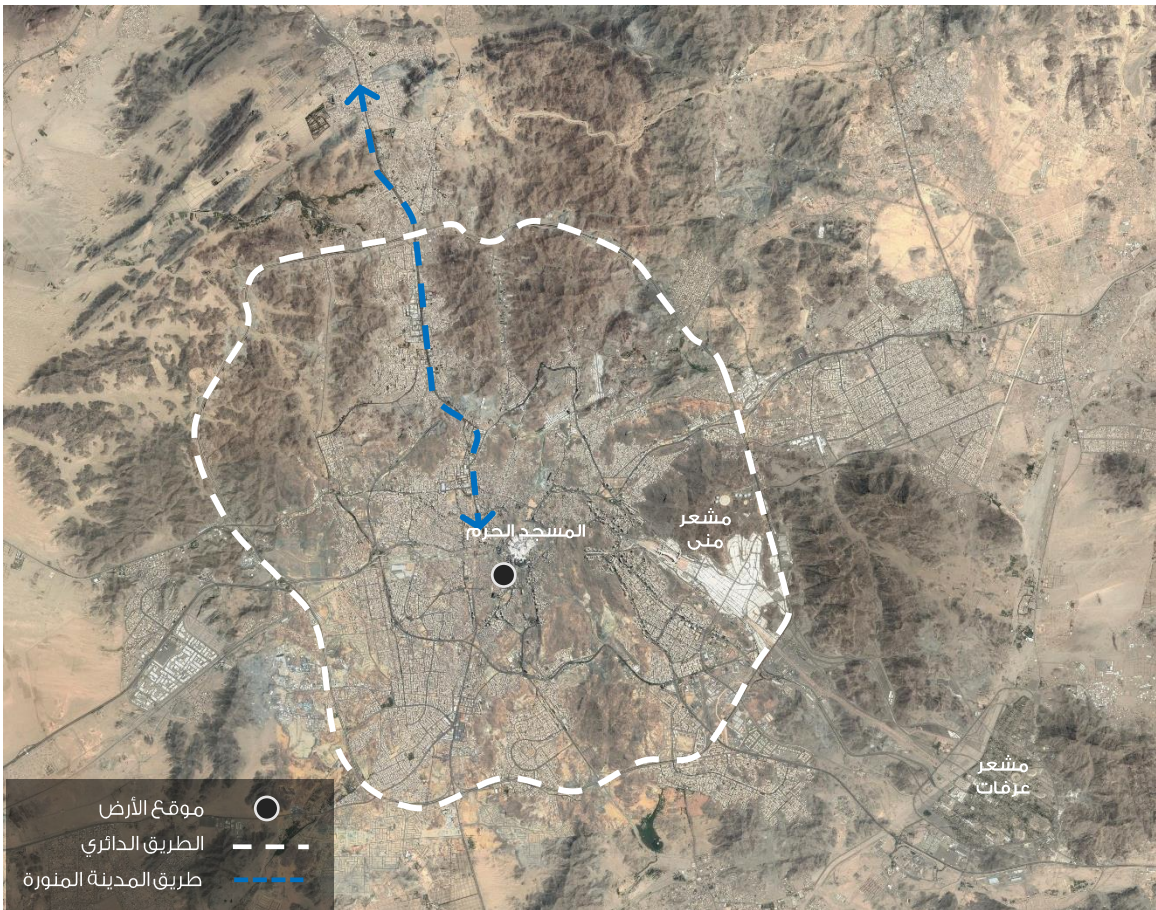
حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	المستخدمون الآخرون	حاملي وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين
الأصل محل التقييم	الاسم	فندق ثروات الاندلسية	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://goo.gl/maps/WXxGr4wnLxz95ER88		
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٣/١٢/٣١ م
التقييم	تاريخ المعايير	٢٠٢٣/١١/٠٧ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٣١٦٠٠٠٨٠١	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٤/٠٣/٢٠ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
التقرير	استخدام التقرير وقبول النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم، يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
التقرير	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
– تم الطلب من العميل تزويدنا بعقود إيجار المعارض ونظرا لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا فقط ببيانات العقود حيث لم يتم التحقق من صحة هذه العقود نظاميا وفانونيا وتم افتراض صحتها.	القيود على أعمال البحث والاستفسار	نطاق البحث والاستقصاء
–	القيود على أعمال التقييم	
–	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية رخصة البناء عقد إدارة وتشغيل فندق ثروات الأندلسية ملحق عقد إدارة وتشغيل فندق ثروات الأندلسية تصريح إسكان الحجاج بيانات عقود تأجير المعارض وعقد تأجير الموقع المخصص لإقامة محطات وأبراج خدمات الاتصالات تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق جدوى ريت الحرمين بموقع تداول السعودية 		طبيعة ومصدر المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات
<ul style="list-style-type: none"> تم بناء رأي القيمة بافتراض صحة عمر العقار التشغيلي الذي تم تزويدنا به من قبل العميل. 	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً. وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة على قيمة الأصل. ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات والافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	التطبيقات في هذا التقرير	

وصف العقار على مستوى المدينة

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

نبذه عن مدينة مكة المكرمة



موقع الأرض
الطريق الدائري
طريق المدينة المنورة

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٦,٦ كلم	الحرمة المكي	٥,٣ كلم	محطة قطار الحرمين السريع
١١ كلم	مشعر منى	٢٤,٧ كلم	مشعر عرفات

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مكة المكرمة حيث تقع على طريق إبراهيم الخليل.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز يليه حي جرول، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق عمر بن الخطاب يليه حي جرهم الجنوبي، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق إبراهيم الخليل يليه حي أجياذ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي جرهم الشمالي يليه حي الهنداوية.</p>	<p>نبذه عن المنطقة المجاورة</p>
<p>يقع حي جرهم الشمالي بوسط مدينة مكة المكرمة، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وتجارية كطريق إبراهيم الخليل وطريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز.</p>	<p>نبذه عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق إبراهيم الخليل الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٦,٤ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٦,٤,١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن فندق بحي جرهم الشمالي، مدينة مكة المكرمة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

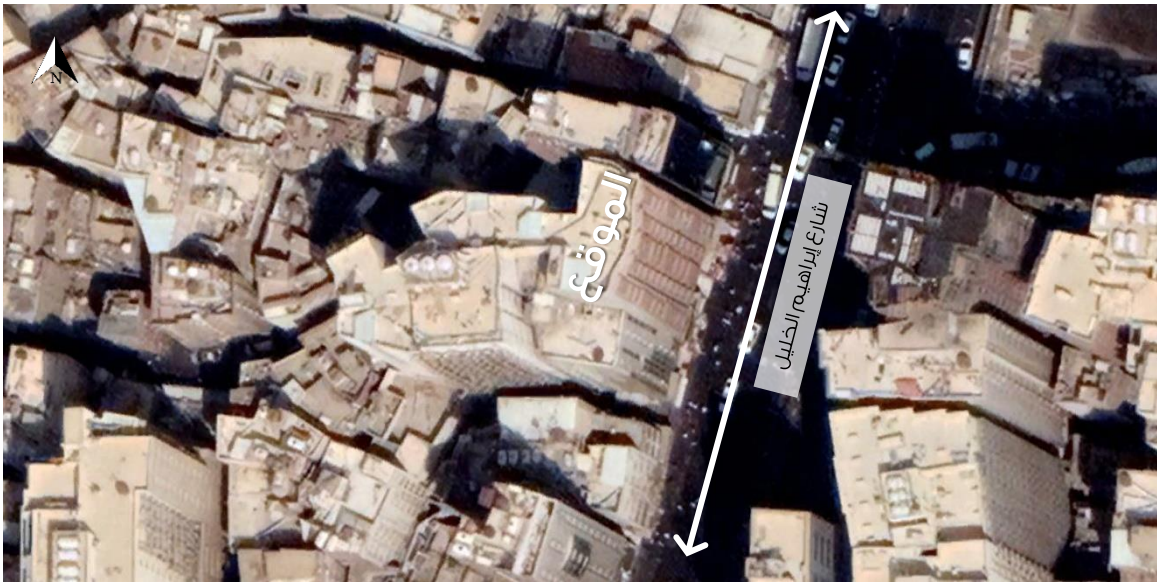
اسم العميل	اسم المالك	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	شركة جدوى الخليل العقارية
رقم الصك	تاريخ الصك	٩٢٠١٢٧٠٠٥١٧٩	١٤٤٤/٠٤/٢٣ هـ
رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	٣٨٠١١٠٣٥٦٦	١٤١٩/٠٨/١٠ هـ

معلومات العقار

المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة
الحي	جرهم الشمالي	الشارع	إبراهيم الخليل
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	-
نوع العقار	فندق	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك البلاد
إحداثيات الموقع	٢١,٤١٤٩٠٧ شمال	٣٩,٨٢٢٣٣٤ شرق	
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/WXxGr4wnLx95ER88		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٦٤١,٩٧	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	غير منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٢	٦,٣٤ شرقاً و ٤,٧٦ غرباً	داخلي	سكة غير نافذة + جار + سكة نافذة	٥٧,٣٣	شمالي
٣	٣,٩٦ شرقاً و ٤,٤٤ غرباً	داخلي	سكة غير نافذة + جار	٢٤,٩٦	جنوبي
١	٣٠ م	رئيسي	شارع إبراهيم الخليل + جار + سكة غير نافذة	٤١,٦٣	شرقي
-	-	-	جار	١٠,٨٤	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢م ٩,٥٨٦,٦٧	مساحة المباني	بيانات العقار
بدروس + دور أرضي + ميزانين + دور خدمات + ١٢ دور متكرر	عدد الأدوار	
٢٢ سنة (حسب المصورات الجوية والطبيعة). ١٥ سنة حسب العمر التشغيلي (الذي تم تزويدنا به من قبل العميل).	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد جداً	التشطيب	
أنظمة إطفاء حرائق + أنظمة مراقبة بالكاميرات + مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
تجاري	الاستخدام	
٨٠%	نسبة البناء	
١٢	معامل البناء	
٢٠ دور	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

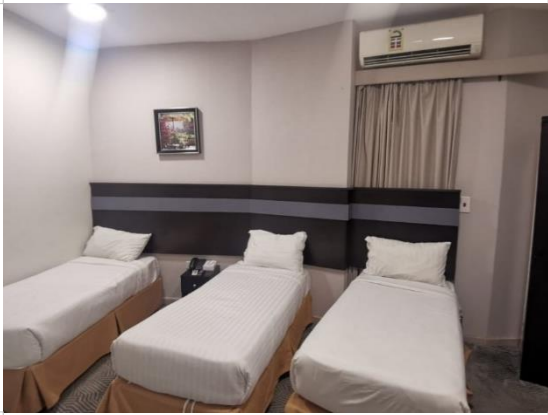
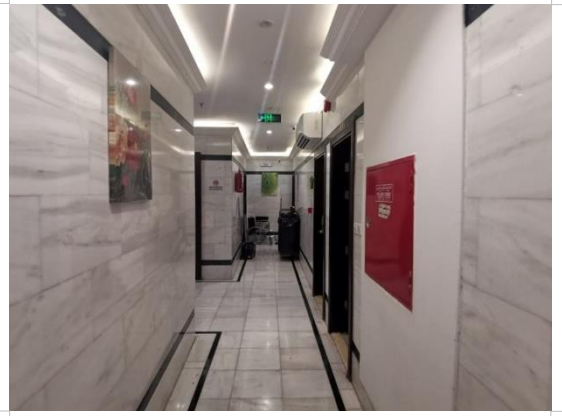
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٣١ / ١٠ / ٢٠٢٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٠٧ / ١١ / ٢٠٢٣ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق جدوى ريت السعودية بموقع تداول السعودية

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات				
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية	
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفيل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input type="checkbox"/> دهان وزجاج	<input type="checkbox"/> دهان <input checked="" type="checkbox"/> حجر	واجهة المبنى		
	<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك زجاج <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألومنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب زجاج <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم <input checked="" type="checkbox"/> أبواب خشب	<input type="checkbox"/> أبواب زجاج <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input checked="" type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input checked="" type="checkbox"/> سقف خرساني <input type="checkbox"/> سقف جيس	الأسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تلييس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input checked="" type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input checked="" type="checkbox"/> مؤثت	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		





ملخص النتائج	
<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من الحرم المكي الشريف . • يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق إبراهيم الخليل مباشرة المؤدي إلى الساحات الجنوبية للحرم المكي الشريف . • يقع العقار محل التقييم في الاتجاه الذاهب إلى الحرم من شارع إبراهيم الخليل وعند التقاطع مع شارع الهجرة مما يسهل الانتقال بالسيارات. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> • ضيق الممرات الداخلية بالعقار محل التقييم. • الإزدحام المروري بطريق إبراهيم الخليل المطل عليه العقار محل التقييم. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> • توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة مكة المكرمة منها : مشروع رؤى الحرم ومشروع مسار مكة والأعمال الاستثمارية لمشروع جبل عمر. 	الفرص
<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. 	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> • توافر العديد من البدائل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم . 	المخاطر الخاصة بالعقار

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٦.١١.١ القيمة الإيجارية التعاقدية

ملخص عقود التأجير القائمة على العقار محل التقييم						
العقار	رقم الصك	اسم المؤجر	بداية العقد	نهاية العقد	المساحة	قيمة الإيجار
فندق ثروات الأندلس	٤٢٠١٩٠٠٥٣٣٠	موبايلي	٢٠١٧-٠٢-٠٥	تجدد تلقائي كل ٣ سنوات	١٠٠	٣٠٠,٠٠٠
		أفراح العميري ١	٢٠٢٣-٠٧-١٩	٢٠٢٤-٠٧-١٩	١٦	١٥٠,٠٠٠
		أفراح العميري ٢	٢٠٢٣-٠٧-١٩	٢٠٢٤-٠٧-١٩	١٦	١٥٠,٠٠٠
		ثوب الرزيم	٢٠٢٣-٠٧-١٩	٢٠٢٤-٠٧-١٩	١٩.٥	٧٧٠,٠٠٠
		ركاز العرب	٢٠٢٣-٠٧-١٩	٢٠٢٤-٠٧-١٩	١٨	١٥٠,٠٠٠
		صالون رضا نوح	٢٠٢٣-٠٧-١٩	٢٠٢٤-٠٧-١٩	١٨.٨٣	٢٣٠,٠٠٠
		مؤسسة المالكي للتمور	٢٠٢٣-٠٧-١٩	٢٠٢٤-٠٧-١٩	١٥	٧٥٠,٠٠٠
		مؤسسة سعاد الغامدي	٢٠٢٣-٠٧-١٩	٢٠٢٤-٠٧-١٩	١٨	٣٠٠,٠٠٠
		مؤسسة فاطمة مجمعي	٢٠٢٣-٠٧-١٩	٢٠٢٤-٠٧-١٩	١٨	٧٧٠,٠٠٠
		مؤسسة كنوز الإمتياز	٢٠٢٣-٠٧-١٩	٢٠٢٤-٠٧-١٩	١٩.٣٢	٧٧٠,٠٠٠
المجموع					٤,٣٤٠,٠٠٠	

تحليل حالة التأجير في العقار محل التقييم

- تم تزويدنا من قبل العميل ببيانات عقود التأجير المشار إليها أعلاه، وتم افتراض صحة هذه البيانات ولم يتم التحقق من صحة هذه العقود نظاميا وقانونيا.
- العقود المبرمة هي عقود من شبكة إيجار تتخذ صفة السند التنفيذي.
- مدة العقود تتراوح بين سنة واحدة أو أكثر من سنة.
- عدد المعارض بالجهة الأمامية بالعقار ٤ والمتبقي من المعارض بالجهة الخلفية من المبنى.

٦.١١.١ 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 قيمةً حاليةً للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمةً نهائيةً تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

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

٦.١.١.١ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من غرف فندقية كالتالي:

- عدد الغرف الفندقية: ٢٩٤ غرفة.
- عدد الحاج: ٩٤٠ حاج؛ وذلك حسب التصريح الصادر من لجنة إسكان الحاج التابعة للإدارة العامة للحج والعمرة بأمارة منطقة مكة المكرمة.
- قام فريق إسناد بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج وتم التوصل إلى أن تكلفة الحاج تقدر بـ ٦,٠٠٠ ريال / حاج.
- قام فريق إسناد بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى متوسط إيجار مواقع لإقامة محطات وأبراج لخدمات الاتصالات وتم التوصل إلى أن القيمة التأجيرية السنوية للمواقع تقدر بـ ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٦.١.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة المقارنات – الغرف الفندقية		
اسم الفندق	التاريخ	سعر الغرفة / الليلة
فندق إعمار جراند	٢٠٢٣	٢٥٠ ريال
فندق مجد المهاجرين	٢٠٢٣	٢٢٠ ريال
فندق ثري بوينتس	٢٠٢٣	٢١٢ ريال

٦,١١,١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٦,١١,١,١,١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)



صورة توضح نطاق البحث

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الاول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٣/١١/١٣ م		٢٠٢٣/١١/١٣ م		٢٠٢٣/١١/١٣ م		-	تاريخ العملية
٢١٢ رس / ليلة		٢٢٠ رس / ليلة		٢٥٠ رس / ليلة		-	القيمة الإيجارية للغرفة / ليلة
عرض	٤٠.٠%	عرض	٤٠.٠%	عرض	٤٠.٠%	-	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
١٩١ رس / ليلة		١٩٨ رس / ليلة		٢٢٥ رس / ليلة		-	القيمة الإيجارية بعد التسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٨٠.٠%	جيد	٨٠.٠%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	الموقع
قريب	٥٠.٠%	قريب جداً	٠.٠%	قريب جداً	٠.٠%	قريب جداً	القرب من الحرم
٢٠ سنة	٤٠.٥%	٣ سنة	٤٠.٠%	١٠ سنوات	٤٠.٥%	١٥ سنة	عمر العقار
٣ نجوم	٠.٠%	٣ نجوم	٠.٠%	٣ نجوم	٠.٠%	٣ نجوم	تصنيف الفندق
قريب	٠.٠%	قريب	٠.٠%	قريب	٠.٠%	قريب	قرب الفندق من مناطق الجذب
٣٠ رس / ٢٥	٥٠.٥%	١٤ رس / ٢٥	٧٠.٠%	٦ رس / ٢٥	٤٠.٥%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٢٠ رس / ليلة		٢١٢ رس / ليلة		٢١٩ رس / ليلة		-	قيمة المتر بعد التسوية
٢٥%		٤٠%		٣٥%		-	نسب الترخيص
		٢٢٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة تأجير الغرفة في الليلة الواحدة مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٢) التي تعتبر أقرب مقارن للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة ١٠% من قيمة إيجار الغرف بسبب اختلاف طرق الحجز.

٦,١١,١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٦,١١,١,٢ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (المعارض)

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة - المعارض

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة/م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٣	٢٥٢,٩٨٤ ريال	٢٣٢٤	١٠,٥٤١ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٣	١٩٨,٠٠٠ ريال	٢٣٢٠	٩,٩٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٣	٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٣٠	١٦,٦٦٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٦,١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٦,١١.١.٢ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (المعارض)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان		
٢٠٢٣/١١/٩		٢٠٢٣/١١/٩		٢٠٢٣/١١/٩		-	تاريخ العملية
٢٢٠ / رس / ١٦,٦٦٧		٢٢٠ / رس / ٩,٩٠٠		٢٢٠ / رس / ١٠,٥٤١		-	قيمة المتر للعقار
%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	-	نوع العملية
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
.		.		.			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٢٠ / رس / ١٦,٦٦٧		٢٢٠ / رس / ٩,٩٠٠		٢٢٠ / رس / ١٠,٥٤١			قيمة المتر بعد التسوية
%٠.٠	سهل جدا	%٥٠.٠	سهل	%٥٠.٠	سهل	سهل جدا	سهولة الوصول
%٠.٠	ممتاز	%٤٠.٠	جيد جداً	%٤٠.٠	جيد جداً	ممتاز	الموقع
%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	جيد	مستوى التشطيب
%٢.٥	قريب	%٥٠.٠	قريب نسبياً	%٢.٥	قريب	قريب جداً	القرب من الحرم المكي
%٢.٥	٢٢٠ رس / ٤١٧	%٢٠.٠	٢٢٠ رس / ١,٩٨٠	%٧.٥	٢٢٠ رس / ١,٨٤٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٢٠ رس / ١٧,٠٨٣		٢٢٠ رس / ١١,٨٨٠		٢٢٠ رس / ١٢,٣٨٦		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٧٠.		%٤٠.		%٢٠.		-	نسب الترجيح
		١٥,٦٢٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ٣ الذي يعتبر أفضل حالة للمقارنة.

٦,١١,١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

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

- متوسط قيمة تأجير الغرفة في الليلة الواحدة بموسم العمرة يقدر بـ: ٢٢٠ ريال / ليلة.
- متوسط قيمة تأجير المتر المربع للمعارض يقدر بـ: ١٥,٦٢٠ ريال / م^٢.
- متوسط إيجار المواقع المخصصة لإقامة محطات وأبراج خدمات الاتصالات تقدر بـ ٣٠٠,٠٠٠ ريال.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ ٦,٠٠٠ ريال / حاج.

٦,١١,٢ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم :

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

الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
-	-	٢٢٠ ريال	-	متوسط قيمة التأجير في موسم العمرة (ريال / ليلة)
-	-	%٦٥,٢٦	-	نسبة الإشغال الكلية
-	-	٦,٠٠٠ ريال	-	تكلفة الحاج
-	-	-	-	مصروفات التشغيل والصيانة
-	-	%٣٠	%٣٠	التكاليف الإدارية
-	-	-	-	تكاليف التسويق
%٦,٩١	١,١٥٩,٤٣ ريال	١٥,٦٢٠ ريال	١٦,٧٧٩,٤٣ ريال	متوسط قيمة التأجير المعارض (ريال / م ^٢)
-	-	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	متوسط قيمة تأجير المواقع المخصصة لإقامة محطات وأبراج خدمات الاتصالات
<p>• يتقاضى المشغل أتعاب الإدارة والتشغيل حسب المشار إليه في ملحق العقد طوال فترة التنبؤ بالتدفقات النقدية.</p> <p>• وجدنا أن بيانات الدخل الخاصة التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الإعتماد عليها في مدخلات عملية التقييم مع مراعاة معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق.</p>				النتيجة

٦,١١.١,٣ عوائد الفندق

تصنيف الوحدات		عدد الغرف	
غرفة		٢٩٤	
اجمالي عدد الوحدات		٢٩٤	
افتراضات العوائد			
مواسم الفنادق	%	عدد الأيام	غرفة
موسم العمرة	٥٨.٦٣%	٢١٤ يوم	٢٢٠ ر.س.
نهاية الاسبوع	٢٢.١٩%	٨١ يوم	٢٦٨ ر.س.
موسم رمضان	٨.٢٢%	٣٠ يوم	٦٦٠ ر.س.
المجموع	١٠٠.٠٠%	٣٦٥ يوم	٦٥.٢٦%

ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج

تصنيف الغرف	
غرفة	
موسم العمرة	إجمالي الدخل
٨,٣٠٤,٩١٢.٠٠ ر.س.	
نهاية الاسبوع	٤,٤٦٤,٦٠٧.٣٠ ر.س.
موسم رمضان	٥,٢٣٩,٨٠٠.٠٠ ر.س.
مجموع عوائد الغرف العادية	١٨,٠٠٨,٥٩٩ ر.س.

موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/ حاج	إجمالي الدخل
موسم الحج	٩٤٠	٤٠	٦,٠٠٠ ر.س.	٥,٦٤٠,٠٠٠ ر.س.

مجموع العوائد	٢٣,٦٤٨,٥٩٩.٣٠
---------------	---------------

ملخص افتراضات العوائد	
%	"تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقاً"
إجمالي الوحدات	٨,٠٠٨,٥٩٩ ر.س.
دخل الأطعمة والمشروبات	١,٨٠٠,٨٦٠ ر.س.
موسم الحج	٥,٦٤٠,٠٠٠ ر.س.
اجمالي الدخل	٥,٤٤٩,٤٥٩ ر.س.
اتكلفة لإدارة والتشغيل والتسويق - ٣٠%	٧,٦٣٤,٨٣٨ ر.س.
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	١٧,٨١٤,٦٢١ ر.س.

٦,١١,١,٤ عوائد المعارض

بيانات دخل المعارض	
٤,٣٤,٠٠٠ ر.س.	الدخل الإجمالي من المساحات التجارية
٢١٧,٠٠٠ ر.س.	الشواغر
٤,١٢٣,٠٠٠ ر.س.	الإجمالي بعد خصم الشواغر
٠ ر.س.	الصيانة والتشغيل
	٤,١٢٣,٠٠٠ الافتراضات:

- تم افتراض نسبة زيادة ٥ % كل خمس سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.
- تم افتراض نسبة شواغر ٥ % للمعارض الواقعة بالعقار محل التقييم وذلك تحسباً لخروج أو دخول أي مستأجر طول فترة التدفقات.

افتراضات المشروع	
٢٠ سنة	مدة المشروع
٥ %	معدل العائد
٨,٥ %	معامل الخصم

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 للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٨,٥ % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣,٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للائحة	٢,٧٦%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	١,٢٢%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	١,٢٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٨,٥٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

٣١١,٨٢٥,٠٠٠ ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية
------------------	------------------------------------------------

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم الصك: ٢٣/٤/١٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٩٢٠١٣٧٠٠٥١٧٩

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي مكة المكرمة بمدينة مكة المكرمة . كامل المحدودين الواقعين في المسفلة شارع ابراهيم الخليل وحدودها وأطوارها كالتالي:
شمالاً: سكة غير نافذة بعرض 1.82م شرقاً و1.60م غرباً وتام الحد جار وسكة نافذة بعرض 6.34م شرقاً و 4.76م غرباً بطول: () 7.27م ثم ينكسر نحو الجنوب بطول 7.56م ثم ينكسر نحو الغرب بطول 6.46م ثم ينكسر نحو الشمال بطول 2.28م ثم ينكسر نحو الغرب بطول 14.05م ثم ينحرف بطول 5.65م ثم بطول 4.85م ينكسر نحو الجنوب بطول 3.02م ثم ينكسر بطول 18سم ثم بطول 2.65م ثم يتجه نحو الغرب بطول 1.62م ثم ينكسر نحو الشمال بطول 1.34م ثم بطول 3.87م ثم ينكسر نحو الغرب بطول 7.11م
جنوباً: سكة غير نافذة بعرض 3.96م شرقاً وبعرض 4.44م غرباً وتام الحد جار بطول: () 14.89م ثم بطول 10.07م
شرقاً: شارع إبراهيم الخليل وتام الحد جار وسكة غير نافذة بعرض 1.80م بطول: () 17.59م ثم ينكسر نحو الغرب بطول 6.72م ثم ينكسر نحو الشمال بطول 5.64م ثم ينكسر نحو الغرب بطول 3.94م ثم بطول 3.67م ثم ينكسر نحو الجنوب بطول 1.73م ثم بطول 7.98م
غرباً: جار بطول: () 2.56م ثم بطول 8.28م
ومساحتها : (641.97) ستماتة و واحد و أربعون متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتمراً مربعاً فقط المملوكة ل/ شركة جنوى الخليل العقارية (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 7009611026 في 21 / 3 / 1438 هـ وتنتهي في 21 / 3 / 1445 هـ بالصك الصادر من الموثقين بمكة المكرمة 2 برقم 994238001781 في 15 / 3 / 1444 هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لمصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم 7001473102 في 10 / 3 / 1426 هـ وتنتهي في 10 / 3 / 1447 هـ ضماناً لوفائه بـ/ 386100000 ريال (فقط ثلاثمائة و سته و ثمانون مليون ومائة ألف ريال سعودي لا غير) على ان يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية المدة 26 / 10 / 2027م و عليه فقد قام برهن العقار الموصوف اعلاه كضمان للوفاء بتلك المديونية وذلك وفق الشروط المضمنة في عقد الرهن وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيسة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً و عليه جرى التصديق تحريراً في 23 / 4 / 1444 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بيادتها وبريادها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٧-٢-١)

مصلحة نطاع الحكومة - ٢٤١١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالتماس الأم ويمنع تقليده)

صفحة رقم 1 من 1

رقم الطلب الالكتروني : 3806502939
رقم الرخصة : 3801103566
تاريخ الرخصة : 1419-08-10
صلاحيتها : ثلاث سنوات

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع : 7/5/1439

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

بلدية اجياد الفرعية

الإسم : التنوير العقارية	رقم السجل التجاري: 1010272689	مصدرها : مكة	تاريخها : 1420/04/06
رقم القطعة :	رقم الصك : 320109003664	تاريخه : 1436/09/14	تاريخه :
رقم السجل العقاري :	37/00949	رقم المخطط التنظيمي :	تاريخه :
البلدية: بلدية اجياد الفرعية			
الموقع : /			
الحى : حى الجميزة			

الأبعاد م/اط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
شمال 6.860+4.145+1 162+1.110+1.6 60+0.409+0.54 7+0.400+6.933 +5.520+13.976 +2.106+6.412+ 7.485+7.067	سكة شير نافذه عرض شرق 1.90مغرب 1.36 واتعام الحد مسلح 7 ادوار وتعام وتعام الحد سكة نافذه عرض شرق 8.29مغرب 4.80م	0	0
شرق 17.501+7.131+ 5.669+3.453+4 210+3.687+1.0 00+0.741+7.95 8	شارع ابراهيم الخليل + مسلح 11دور	0	310
جنوب 15.158+10.120	مسلح اربع ادوار وتعام الحد سكة نافذه شرق 4.40 وغرب 4.95م	0	0
غرب 8.250+2.596	مسلح 14دور	0	0

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البيدروم	1	1	399	خدمات
دور أرضي	1	1	426.24	إستقبال + تجاري
ميزانين	1	1	590.85	مطاعم
دور خدمات	1	1	590.85	خدمات
أدوار متكررة	12	12	6869.76	سكني
بروز شرقية	1	1	310	بروز
خزانات	1	1	235.41	خزانات
ميهبات + بيت الدرج	1	1	164.56	ميهبات + بيت شرف
الإجمالي			9586.670	

ملاحظات :	
العلاك :	التنوير العقارية رقم السجل التجاري : 1010272689
تاريخ الشهادة :	13:01:09 - 1439/5/7



إمضاء المهندس المشور
وقد أتم العمل والتحقق والتوقيع
في اليوم العاشر من شهر ربيع الثاني
سنة 1439 هـ الموافق 14/05/2018 م
م. فهد عبد الله التينير

م. فهد عبد الله التينير

1439/5/7

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

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

تصريح لموسم حج ١٤٤٤

رقم التصريح ٧٢٦٨ / س تاريخه ١٤٤٤٠٩٠٧

يصرح للمالك:	شركة : شركة جدوى الخليل العقارية
المستاجر :	شركة : اعصار الضيافة الفندقية
رقم السجل المدني:	٤٠٣١٢٤٥١٥٧
مصدرها:	تاريخها:
عنوانه:	شارع: ابراهيم الخليل
للمبنى الكائن في:	المسفة
رقم الصك:	٣٢٠١٩٠٠٣٦٦٤
رقم الصك:	٣٨٠١١٠٣٥٦٦
رقم اشتراك الكهرباء من:	٢٣٠٨٠٥٠٠١٣٩٣٦٦
رقم اشتراك الكهرباء من:	٢٣٠٨٠٥٠٠١٣٩٣٥٠
اسم المسئول:	صطام حمدان الفلاني
اسم المسئول:	جمال: ٥٠٥٥٥٠٨٩٥
رقم واصل:	٦٤١٤٢٤٣٣٣٨٩٠

عدد أدوار المبنى : أرضي + ١٤	مكونات المبنى : ابدروم + أرضي + اميزانين + خدمات + ١٢ مكرر + امبيتات
عدد الأدوار المصرح بها : ١٢	الأدوار الغير مصرح بها : ٣
إجمالي عدد الغرف : ٢٩٤	عدد المطابخ : ١
عدد الحجاج رقمياً : ٩٤٠	تسعانة واربعون حاج لفظ لاغير

عدد الأوقفيات : ١

عدد المطابخ المركزية : ١

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى : سلم رئيسي ١

سلم طوارئ ١ داخلي

يوجد نظام رش الي

يوجد شبكة إنذار

يوجد مضخة الحريق

يوجد مولد كهربائي

عدد المصاعد ٥

يوجد شبكة إطفاء

المؤسسة القائمة بالصيانة فوجينيك (٠٥٩٦٢٣٩٣٢٩)

المؤسسة القائمة بوسائل السلامة هي الإطفاء الحديثة ٥٥٥٣٧٢٢

المصور الجوي لموقع المبنى



الأمن العام



قام بالكشف على المبنى الإستشاري
شركة اجادة المعمار للإستشارات الهندسية



رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

رئيس قسم التصاريح

التوقيع: ١٤٤٤/٩

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الفصل السابع

فندق ثروات التقوى

- ٧,١ الملخص التنفيذي
- ٧,٢ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٧,٣ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٧,٤ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٧,٥ حدود وأطوال العقار
- ٧,٦ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٧,٧ وصف المبنى
- ٧,٨ صور العقار
- ٧,٩ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم
- ٧,١٠ أساليب التقييم
- ٧,١١ التقييم
- ٧,١٢ صور المستندات

حقائق وافتراسات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	المستخدمون الآخرون	حاملي وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	فريق إدارة الممتلكات	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	haramain-rf@jadwa.com
معايير التقييم المتبعة	الاسم	فندق ثروات التقوى	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://goo.gl/maps/HqwFzPQEpaZU2zWv9		
	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	ينتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (2022 International Valuation Standards) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
	الغرض من التقييم	تقييم دوري سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٣/١٢/٣١ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٣/١١/٠٧ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	التقييم	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
	أساس القيمة	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٣١٦٠٠٠٨٠٢	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٤/٠٣/٢٠ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	التقرير	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-	
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	-	
	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> صكوك الملكية رخصة البناء عقد إدارة وتشغيل فندق ثروات التقوى ملحق عقد إدارة وتشغيل فندق ثروات التقوى تصريح إسكان الحجاج تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق جدوى ريت الحرمين بموقع تداول السعودية 	نطاق البحث والاستقصاء	
	<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	طبيعة ومصدر المعلومات
	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات
	<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً. وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات الممكنة على قيمة الأصل. ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضيح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغيير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم على وجه العموم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات والافتراضات الخاصة
	<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. تم افتراض سريان عقد إدارة وتشغيل الفندق بنفس الشروط والالتزامات طوال فترة التنبؤ بالتدفقات النقدية. 	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة

٧,٢ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

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

نبذه عن مدينة مكة المكرمة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٦,٧ كلم	الحرم المكي	٧,٢ كلم	محطة قطار منى
٤,٥ كلم	مشعر منى	١٨,١ كلم	مشعر عرفات

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مكة المكرمة حيث تقع بالقرب من طريق الحج.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فيصل يليه حي جبل النور، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار مشعر منى، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي العدل يليه الطريق الدائري الرابع، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الحج يليه حي المعادة.</p>	<p>نبذه عن المنطقة المجاورة</p>
<p>يقع حي الشثشة شرق مدينة مكة المكرمة، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وتجارية كطريق الحج وطريق الدائري الرابع.</p>	<p>نبذه عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الحج الذي يطل عليه العقار محل التقييم.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٧,٤ | بيانات العقار ومعلومات الملكية

٧,٤,١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن فندق بحي الششنة، مدينة مكة المكرمة.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)

اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	اسم المالك	شركة جدوى الخليل العقارية
أرقام الصكوك	٣٢٠١٢٧٠٠٥١٩٣	تاريخ الصكوك	١٤٤٤/٠٤/٢٣ هـ
	٣٩٤١٩٥٠٠٨٥٠٦		١٤٤٤/٠٧/٠١ هـ
	٧٩٤١٩٥٠٠٨٥٠٧		١٤٤٤/٠٧/٠١ هـ
رقم الرخصة	٧٠٩٦٥	تاريخ الرخصة	١٤٣٣/٠٩/١٧ هـ

معلومات العقار

المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة
الحي	الششنة	الشارع	ابراهيم العوفي
أرقام القطع	١٤ / ١ / ١٦٨ + ١٣ / ١ / ١٦٨ + ٩ / ١ / ١٦٨	رقم المخطط	ب / ٢٣ / ١٥ / ١
نوع العقار	فندق	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك البلاد
إحداثيات الموقع	٢١,٤٣٣٥١٩ شمال	٣٩,٨٦٠٧٧٩ شرق	
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/vUjyMjvsvekrT9uGA		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣٠٢,٢١٦,٢٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	غير منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية ٩٢٠١٢٤٠٠٣٠١٧)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
١	١٥	داخلي	شارع	٢٨,١٧	شمالي
-	-	-	جار	١٧,٤٨	جنوبي
-	-	-	جار	٢٦,٦٧	شرقي
-	-	-	جار	٢٨,٩١	غربي

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية ٣٢٠١١١٠٠٧٤٢٧)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٢٥,١٩	شمالي
١	١٠	داخلي	شارع	٢٠,٨٣	جنوبي
-	-	-	جار	١٨,١٥	شرقي
-	-	-	جار	٣٦,٦١	غربي

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية ٣٢٠١٢١٠١١٨٢٩)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٣٩,٤٨	شمالي
١	١٠	داخلي	شارع	١٩,٨٨	جنوبي
-	-	-	جار	٣٦,٦١	شرقي
-	-	-	جار	٢٢,١	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣٥ ٣٢,٩٠,٦١	مساحة المباني
٣ أدوار بدروم + دور أرضي + ميزانين + ٣ أدوار خدمات + ١٥ دور متكرر	عدد الأدوار
٨ سنوات تقريباً	عمر المبنى
١	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
جيد جداً	التشطيب
أنظمة إطفاء حرائق + أنظمة مراقبة بالكاميرات + مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
تجاري	الاستخدام
٧٥%	نسبة البناء
١,٢٥	معامل البناء
١٥ دور	عدد الادوار
ملاحظات	
- تم احتساب مسطحات البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل، وتم افتراض صحتها.	

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

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٣١ / ١٠ / ٢٠٢٣ .
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٠٧ / ١١ / ٢٠٢٣ .
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق جدوى ريت السعودية بموقع تداول السعودية

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات				
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية	
<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفائل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input checked="" type="checkbox"/> حجر وزجاج	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	واجهه المبنى		
	<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك زجاج <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب زجاج <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم <input checked="" type="checkbox"/> أبواب خشب	<input type="checkbox"/> أبواب زجاج <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input checked="" type="checkbox"/> سقف خرساني <input checked="" type="checkbox"/> سقف جبس	الأسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تلييس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input checked="" type="checkbox"/> بورسلان	<input type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثث	<input checked="" type="checkbox"/> مؤثث	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		







ملخص النتائج	
المزايا	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من مشعر منى. • يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق الحج المؤدي إلى مشعر منى.
العيوب	<ul style="list-style-type: none"> • العقار محل التقييم يقع بالقرب من منطقة جبلية.
الفرص	<p>توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة مكة المكرمة منها : مشروع رؤى الحرم ومشروع مسار مكة والأعمال الإستكمالية لمشروع جبل عمر</p>
المخاطر	<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها.
المخاطر الخاصة بالعقار	<ul style="list-style-type: none"> • توافر العديد من البدائل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم .

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٧,١١,١ 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".

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

٧,١١,١,١ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من غرف فندقية كالتالي:

- عدد الغرف الفندقية: ٦٩٠ غرفة.
- عدد الحجاج: ٢,٦٤٦ حاج؛ وذلك حسب التصريح الصادر من لجنة إسكان الحجاج التابعة للإدارة العامة للحج والعمرة بأمارة منطقة مكة المكرمة.
- قام فريق إسناد بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج وتم التوصل إلى أن تكلفة الحاج تقدر بـ ٤,٠٠٠ ريال / حاج.

٧,١١,١,١,١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات الأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة المقارنات – الغرف الفندقية		
فندق جوار البيت	٢٠٢٣	٣٠٠ ريال
فندق مكارم منى	٢٠٢٣	٣٠٠ ريال
فندق المقام السامي	٢٠٢٣	٣٠٨ ريال

- قائمة المقارنات أعلاه تمثل قيمة تأجير الغرفة في الليلة الواحدة في شهر رمضان.

٧,١١,١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٧,١١,١,١,١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)



صورة توضح نطاق البحث

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٣/١١/١٣ م		٢٠٢٣/١١/١٣ م		٢٠٢٣/١١/١٣ م		-	تاريخ العملية
٣٠٨ رس / ليلة		٣٠٠ رس / ليلة		٣٠٠ رس / ليلة		-	القيمة الإيجارية للغرفة / ليلة
عرض	%٠	عرض	%٠	عرض	%٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	-	ظروف السوق
٣٠٨ رس / ليلة		٣٠٠ رس / ليلة		٣٠٠ رس / ليلة			القيمة الإيجارية بعد التسوية
سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٥٠	جيد	%٥٠	جيد	%٥٠	جيد جدا	الموقع
٦ سنوات	%٢٠-	١٢ سنة	%٤٠	٦ سنوات	%٢٠-	٨ سنوات	عمر العقار
٣ نجوم	%٠	٣ نجوم	%٠	٣ نجوم	%٠	٣ نجوم	تقييم الفندق
قريب	%٠	قريب	%٠	قريب	%٠	قريب	قرب الفندق من الحرم المكي
٢٠ رس / ٠٩	%٣٠	٢٧ رس / ٢٠	%٩٠	٢٠ رس / ٠٩	%٣٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٣١٧ رس / ليلة		٣٢٧ رس / ليلة		٣٠٩ رس / ليلة		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤٠		%٢٠		%٤٠		-	نسب الترخيح
						-	قيمة المتوسط الموزون
							٣٢٠ رس

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة تأجير الغرفة في الليلة الواحدة مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) ورقم (٣) اللتان تعتبران أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

٧,١١,١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٧,١١,١,١,١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)

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

- متوسط قيمة تأجير الغرفة في الليلة الواحدة بموسم رمضان يقدر بـ : ٣٢٠ ريال / ليلة.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ ٤,٠٠٠ ريال / حاج.

٧,١١,١,٢ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم :

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

الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
-	-	٣٢٠ ريال	-	متوسط قيمة التأجير في موسم رمضان (ريال / ليلة)
-	-	٩٠%	-	نسبة الإشغال في موسم رمضان
-	-	٤,٠٠٠ ريال	-	تكلفة الحاج
-	-	١٥%	-	مصروفات الإدارة والتشغيل والتسويق
<ul style="list-style-type: none"> • يتقاضى المشغل أتعاب الإدارة والتشغيل حسب المشار إليه في ملحق العقد طوال فترة التنبؤ بالتدفقات النقدية. 				النتيجة

٧,١١,١,٣ عوائد العقار

تصنيف الوحدات		عدد الغرف	
غرفة		٦٩٠	
اجمالي عدد الوحدات		٦٩٠	
افتراضات العوائد			
مواسم الفنادق	%	عدد الأيام	غرفة
موسم رمضان	٨.٢٢%	٣٠ يوم	٣٢٠ رس.
المجموع	١٠٠.٠٠%	٣٦٥ يوم	
ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج			
تصنيف الغرف		إجمالي الدخل	
غرفة		١٠,٩٦١,٦٠٠ رس.	
موسم رمضان		٥,٩٦١,٦٠٠ رس.	
مجموع عوائد الغرف العادية		٥,٩٦١,٦٠٠ رس.	
موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/ حاج
موسم الحج	٢٦٤٦	٤٠	٤,٠٠٠ رس.
مجموع العوائد		١٦,٥٤٥,٦٠٠	
ملخص افتراضات العوائد			
%		"تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقاً"	
إجمالي الوحدات		٥,٩٦١,٦٠٠ رس.	
دخل الأطعمة والمشروبات		١٠٠%	
موسم الحج		١٠,٥٨٤,٠٠٠ رس.	
اجمالي الدخل		١٧,٤١٧,٦٠ رس.	
تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق - ١٥.٠%		٢,٥٧١,٢٦٤- رس.	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)		١٤,٥٧٠,٤٩٦ رس.	

٧,١١,١,٤ الافتراضات:

- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل خمس سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٢٠ سنة
معدل العائد	٦%
معامل الخصم	٨,٥%

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 للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٨,٥% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣,٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للاصماء	٢,٧٦%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	١,٢٢%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	١,٢٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٨,٥٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٩٤,٨٠٩,٠٠٠ ريال
------------------------------------------------	------------------

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

تاريخ الصك: ٢٣/٤/١٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٣٢٠١٢٧٠٠٥١٩٢

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 168 / 9 / 1 من المخطط رقم 1 / 15 / 23 ب الواقع في حي مخطط الأمير عبدالله الفيصل المشته بمدينة مكة المكرمة . وحودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 15م بطول: (28.17) ثمانية و عشرون متر و سبعة عشر سنتيمتر
جنوباً: جزء مفروز رقم 14 بطول: (17.48) سبعة عشر متر و ثمانية و أربعون سنتيمتر
شرقاً: جزء مفروز رقم 10 بطول: (26.67) ستة و عشرون متر و سبعة و ستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم 169 و القطعة 170 بطول: (8.52) ثمانية متر و اثنين و خمسون سنتيمتر + 20.39م ومساحتها : (628.55) ستمائة و ثمانية و عشرون متر مربعاً و خمسة و خمسون سنتيمتراً مربعاً فقط المملوكة لـ/ شركة جنوى الخليل العقارية (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 7009611026 في 21 / 3 / 1438 هـ وتنتهي في 21 / 3 / 1445 هـ بالصك الصادر من الموثقين بمكة المكرمة 2 برقم 394238001784 في 15 / 3 / 1444 هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم 7001473102 في 10 / 3 / 1426 هـ وتنتهي في 10 / 3 / 1447 هـ ضماناً لوفائه بـ/ 386100000 ريال (فقط ثلاثمائة وستة وثمانون مليون ومائة ألف ريال سعودي لا غير) على ان يتم سداد المدبونية دفعة واحدة بنهاية المدة 26 / 10 / 2027م وعليه فقد قام برهن العقار الموصوف اعلاه كضمان للوفاء بتلك المدبونية وذلك وفق الشروط المضمنة في عقد الرهن وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 23 / 4 / 1444 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(هذا النموذج مخصص لاستخدام الحاسب الآلي وينبغي توقيفه)
نموذج رقم (١٢-٢-١)

مصلحة مطابع الحكومة-٢٩٦١٥٤

صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم الصك: ١٧/١٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٢٩٤١٩٥٠٠٨٥٠٦

صك

الحد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 168 / 1 / 13 من المخطط رقم 1 / 15 / 23 ب الواقع في حي مخطط الأمير عبدالله الفيصل الشه بمدينة مكة المكرمة . وحدودها واطوالها : شمالاً: جزء مفرز رقم أحد عشر وجزء مفرز رقم اثني عشر بطول عشرة متر و سبعة وثلاثون سنتيمتر زائد أربعة عشر متر و اثنين و ثمانون سنتيمتر جنوباً: شارع عرض 10م بطول عشرة متر و أربعة و ثلاثون سنتيمتر زائد عشرة متر و تسعة و أربعون سنتيمتر شرقاً: ارض قضاء ملك الغير بطول 18.15 ثمانية عشر متر و خمسة عشر سنتيمتر غرباً: جزء مفرز رقم أربعة عشر بطول 36.61 ستة و ثلاثون متر و واحد و ستون سنتيمتر ومساحتها 877.22 ثمانمائة و سبعة و سبعون متر مربعاً و اثنين و عشرون سنتيمتر مربعاً المملوكة لـ شركة جدوى الخليل العقارية (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 7009611026 بموجب الصك الصادر من الموثقين بمكة المكرمة 2 برقم 994238001782 في 15 / 03 / 1444 ف تم رخصها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم 7001473102 ضمناً للوفاء بـ 386100000 فقط ثلاثمائة و ستة و ثمانون مليوناً و مائة ألف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد تسهيلات ائتمانية على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية المدة بتاريخ 26 / 10 / 2027م وعلى حسب العقد المبرم بين الطرفين وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 07 / 01 / 1444 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من نيلانها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٤-١١)
تعلمة نطاق الخاتمة ٧٩٢١٥١٠٠ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس الأي ويصح تغييره)
صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم الصك: ١٧٧/١٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٧٩٤١٩٥٠٠٨٥٠٧

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 168 / 1 / 14 من المخطط رقم 1 / 15 / 23 ب الواقع في حي مخطط الأمير عبدالله الفيصل الشبه بمدينة مكة المكرمة . وحدودها وأطوالها : شمالاً: جزء رقم 9 والجزء رقم 10 بطول 17.48 سبعة عشر متر و ثمانية و أربعون سنتمتر + 22م جنوباً: شارع عرض 10م بطول 19.88 تسعة عشر متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر شرقاً: جزء رقم 13 بطول 36.61 ستة و ثلاثون متر و واحد و ستون سنتمتر غرباً: قطعة رقم 171 بطول 22.1 اثنين و عشرون متر و عشرة سنتمتر ومساحتها 710.46 سبعمائة و عشرة متر مربعاً و ستة و أربعون سنتمتر مربعاً المملوكة لشركة جنوى التحليل العقارية (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 7009611026 بموجب الصك الصادر من الموثقين بسكة المكرمة 2 برقم 994238001780 في 15 / 03 / 1444 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم 7001473102 ضماناً للوفاء بـ 386100000 فقط ثلاثمائة و ستة و ثمانون مليوناً و مائة ألف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد تسهيلات الائتمانية على أن يكون سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية المدة بتاريخ : 26 / 10 / 2027م وعلى حسب العقد المبرم بين الطرفين وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهبات ، واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 01 / 07 / 1444 لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من نياتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٣-٢٠٠٤)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥١ (عنا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس التي يمنع تغييرها)


صفحة رقم 1 من 1

رقم الطلب الإلكتروني : 134802
رقم الرخصة : 70965
تاريخ الرخصة : 17/09/1433
صلاحيتها : ثلاث سنوات



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة

رخصة إنشاء جديدة

الإسم : مساعد هليل خضر الزويهرى	رقم البطاقة الشخصية: 1063847865	مصدرها :	تاريخها :																																																												
رقم القطعة : 14	رقم الصك : 4/512/24	تاريخه :	15/04/1428																																																												
رقم السجل العقاري : 29/10100	تاريخه : 1429/01/14	رقم المخطط التنظيمي: 1/1/15/23	تاريخه : 1423/03/01																																																												
البلدية :	الموقع : الأمير عبد الله الفيصل / 671	الحي :	الجوال :																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>الاتجاه</th> <th>الأبعاد م/اط</th> <th>الحدود</th> <th>إرتداد (م)</th> <th>البروز</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>شمال</td> <td>17.47+22.00</td> <td>قطعة رقم 10/1/168 و القطعة رقم 10/1/168</td> <td>0</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>شرق</td> <td>31.61</td> <td>قطعة رقم 13/1/168</td> <td>0</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>جنوب</td> <td>19.87</td> <td>شارع عرض عشرة امتار</td> <td>0</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>غرب</td> <td>22.11</td> <td>القطعة رقم 171 (ارض فضاء)</td> <td>0</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table>				الاتجاه	الأبعاد م/اط	الحدود	إرتداد (م)	البروز	شمال	17.47+22.00	قطعة رقم 10/1/168 و القطعة رقم 10/1/168	0	0.00	شرق	31.61	قطعة رقم 13/1/168	0	0.00	جنوب	19.87	شارع عرض عشرة امتار	0	0.00	غرب	22.11	القطعة رقم 171 (ارض فضاء)	0	0.00																																			
الاتجاه	الأبعاد م/اط	الحدود	إرتداد (م)	البروز																																																											
شمال	17.47+22.00	قطعة رقم 10/1/168 و القطعة رقم 10/1/168	0	0.00																																																											
شرق	31.61	قطعة رقم 13/1/168	0	0.00																																																											
جنوب	19.87	شارع عرض عشرة امتار	0	0.00																																																											
غرب	22.11	القطعة رقم 171 (ارض فضاء)	0	0.00																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>مكونات البناء</th> <th>عدد الأدوار</th> <th>الوحدة</th> <th>المساحة</th> <th>الإستخدام</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>دور مواقف</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>4110.86</td> <td>مواقف سيارات</td> </tr> <tr> <td>دور أرض</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1459.77</td> <td>إستقبال</td> </tr> <tr> <td>ميزانين</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>908.06</td> <td>إستقبال</td> </tr> <tr> <td>دور مصلى</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1404.52</td> <td>مصلى</td> </tr> <tr> <td>دور مطعم</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1398.22</td> <td>مطاعم</td> </tr> <tr> <td>دور خدمات</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1398.22</td> <td>خدمات</td> </tr> <tr> <td>أدوار متكررة</td> <td>14</td> <td>138</td> <td>20060.4</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>دور أخير</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1445.63</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>بيت درج + مساعد</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>84.96</td> <td>بيت درج + مساعد</td> </tr> <tr> <td>خزانات</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>630.74</td> <td>خزانات</td> </tr> <tr> <td>الإجمالي</td> <td></td> <td></td> <td>32901.613</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام	دور مواقف	3	3	4110.86	مواقف سيارات	دور أرض	1	1	1459.77	إستقبال	ميزانين	1	1	908.06	إستقبال	دور مصلى	1	1	1404.52	مصلى	دور مطعم	1	1	1398.22	مطاعم	دور خدمات	1	1	1398.22	خدمات	أدوار متكررة	14	138	20060.4	سكني	دور أخير	1	1	1445.63	سكني	بيت درج + مساعد	1	1	84.96	بيت درج + مساعد	خزانات	1	1	630.74	خزانات	الإجمالي			32901.613	
مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام																																																											
دور مواقف	3	3	4110.86	مواقف سيارات																																																											
دور أرض	1	1	1459.77	إستقبال																																																											
ميزانين	1	1	908.06	إستقبال																																																											
دور مصلى	1	1	1404.52	مصلى																																																											
دور مطعم	1	1	1398.22	مطاعم																																																											
دور خدمات	1	1	1398.22	خدمات																																																											
أدوار متكررة	14	138	20060.4	سكني																																																											
دور أخير	1	1	1445.63	سكني																																																											
بيت درج + مساعد	1	1	84.96	بيت درج + مساعد																																																											
خزانات	1	1	630.74	خزانات																																																											
الإجمالي			32901.613																																																												
<p>العنوان</p> <p>إسم الشارع :</p> <p>مقياس الرسم : 500</p> <p>محيط الأسوار : م/اط</p> <p>مساحة الأرض : 711</p> <p>نوع البناء :</p> <p>كمية وحلقات العيني المطلوب تسليمها للعميل بالطن : 1013</p>																																																															
المكتب :	عبدالوهاب منصور علوي للإستشارات الهندسية	رقم المكتب :	1426/01/18																																																												
تاريخ الرخصة :	185	تاريخ رخصة المكتب :	1426/01/18																																																												
<p>ملاحظات :</p> 																																																															
<p>تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإستشارات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة www.HolyMakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تفتيحها لضمان صحتها وعدم التعارض بها.</p>																																																															

المهندس المختص

مدير إدارة الرخص رئيس البلدية

تاريخ الطباعة : 1436/5/14 - 14:03:06

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

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

تصريح لموسم حج ١٤٤٤

رقم التصريح ١٤٤٠٩ / ز

تاريخه ١٤٤٤-٠٩-٢٨

بصرح للمالك: شركة : شركة جدوى للخليط العقارية المستأجر : شركة : اعمار الضيافة الفندقية	رقم السجل المدني: ٤٠٣١٢٤٥١٥٧ مصدرها:
تاريخها: شارع: الشارع العام رقم رخصة البناء: ٧٠٩٦٥	عنوانه: للمبنى الكائن في: حي النضلة رقم الصك: ٢٤/٥١٢/٤
بجوار: نهاية اتفاق الملك فهد باتجاه القمعة بترابك الكهرباء من: ٢٣٠٨١٨٠٠٤٢٩٨٧٥ إلى: ٢٣٠٨١٨٠٠٤٢٩٨٧٨	اسم المسئول: صطام حمدان القلبي رقم واصل: ٢٦٠٩٢٤٢٤٧٥٥٥
تاريخها: شارع: الشارع العام رقم رخصة البناء: ٧٠٩٦٥	عنوانه: للمبنى الكائن في: حي النضلة رقم الصك: ٢٤/٥١٢/٤

عدد أدوار المبنى : أرض + ٢٢ عدد الأدوار المصرح بها : ١٥ إجمالي عدد الغرف : ٦٩٠ عدد الحجاج : رقمياً ، ٢٦٤٦	مكونات المبنى : ٣+ مواقف + أرض + اميزالين + خدمات + امصلر + مطعم + ١٤ مكرر + امرتد الأدوار الغير مصرح بها : ٨ عدد المطابخ : عدد المطابخ المركزية : فلان وستامة وستة واربعون حاج فقط لاغير
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

سلم طوارئ : داخلي يوجد مضخة الحريق المؤسسة القائمة بالصيانة ابراج اليوم (٠٥٦٣٧٨٦٦٧٥)	وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى : يوجد نظام رش الى يوجد مولد كهربائي المؤسسة القائمة بوسائل السلامة هي مصنع الجبوري (٠٥٥٥٥٠٦٦٧٥)
--------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

المصور الجوي لموقع المبنى

قام بالكشف على المبنى الإستشاري
شركة اجادة المعمار للإستشارات الهندسية

شركه حجاج السرحان
شركه كوكبان
Mena Al Bokhar
Sead al Qurashi Company for Umrah
Al Hill
Mill porus elid Makkah

الأمن العام
الدفاع المدني

رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

مهدي بن سجاد بن علي

٢٠٢٤

الالتصام الرسمي

لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

رئيس قسم التصاريح

التوقيع : ١٤٤٤/٩

بإسمه فيخ المظفر

تلبية : في حال الرغبة بتشغيل المبنى خارج موسم الحج يلزم الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني .
م / عبدالله عقيب با جابر

الفصل الثامن

مبنى بيع بالتجزئة

٨.١ الملخص التنفيذي

٨.٢ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٨.٣ وصف العقار على مستوى الأحياء

٨.٤ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٨.٥ حدود وأطوال العقار

٨.٦ طبيعة ومصدر المعلومات

٨.٧ وصف المبنى

٨.٨ صور العقار

٨.٩ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٨.١٠ أساليب التقييم

٨.١١ التقييم

٨.١٢ صور المستندات

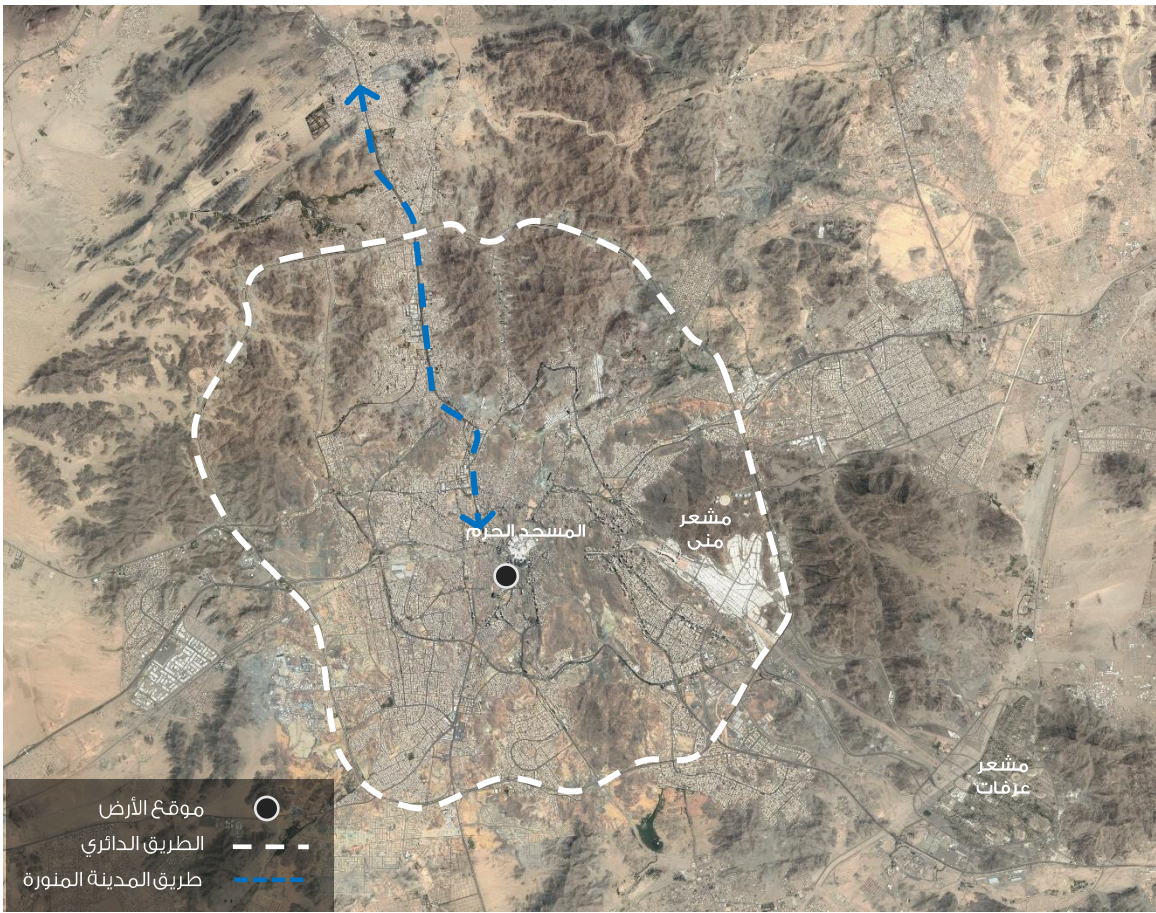
حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	المستخدمون الآخرون	حاملي وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين
ضابط الاتصال المسئول	فريق إدارة الممتلكات	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	haramain-rf@jadwa.com	
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى بيع بالتجزئة	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://goo.gl/maps/MUDfJ8n7WZdskyZp6		
معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
الغرض من التقييم	تاريخ التقييم	تاريخ التقييم	٣١/١٢/٢٠٢٣ م	تقييم دوري سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية
تاريخ المعايير	أسلوب المعايير	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	٧/١١/٢٠٢٣ م	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.
الرقم المرجعي	نوع التقرير	٣١١٦٠٠٨٠٣	سردى تفصيلي	فرضية القيمة
تاريخ التقرير	نسخة التقرير	٢٠/٤/٢٠٢٤ م	النسخة النهائية	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
تضارب المصالح والاستقلالية	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
– تم تزويدنا بإجمالي الدخل السنوي للعقار محل التقييم ولم يتم تزويدنا بالعقد التفصيلي الخاص بالعقار محل التقييم.	القيود على أعمال البحث والاستفسار	نطاق البحث والاستقصاء
–	القيود على أعمال التحليل	
لم تتم معاينة العقار محل التقييم من الداخل بسبب عدم التمكن من التنسيق لها حتى تاريخ إعداد التقرير.	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية رخصة البناء بيانات الدخل والوحدات تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصاحات مدير صندوق جدوى ريت الحرمين بموقع تداول السعودية 	طبيعة ومصدر المعلومات	
<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً. وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة على قيمة الأصل. ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم. 	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات والافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. لم تتم معاينة العقار محل التقييم من الداخل، وتم بناء رأي القيمة بافتراض أن العقار مكتمل النشاطات إضافة إلى افتراض عدم وجود تشققات وتصدمات من الداخل تؤثر على سلامة العقار. 	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة

وصف العقار على مستوى المدينة

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

نبذه عن مدينة مكة المكرمة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٠,٩ كلم	الحرمة المكي	٦,٥ كلم	محطة قطار الحرمين السريع
١٠,٨ كلم	مشعر منى	٢٨,٩ كلم	مشعر عرفات

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مكة المكرمة حيث تقع على طريق الهجرة.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية الطريق الدائري الأول يليه المنطقة المركزية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق عمر بن الخطاب يليه حي المسفلة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي أجياد يليه حي الروابي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق إبراهيم الخليل يليه حي جرهم الشمالي.</p>	<p>نبذه عن المنطقة المجاورة</p>
<p>يقع حي أجياد وسط مدينة مكة المكرمة، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية كطريق إبراهيم الخليل والطريق الدائري الأول وطريق عمر بن الخطاب.</p>	<p>نبذه عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الهجرة الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٨,٤ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٨,٤,١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى بيع بالتجزئة بحي أجياد، مدينة مكة المكرمة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

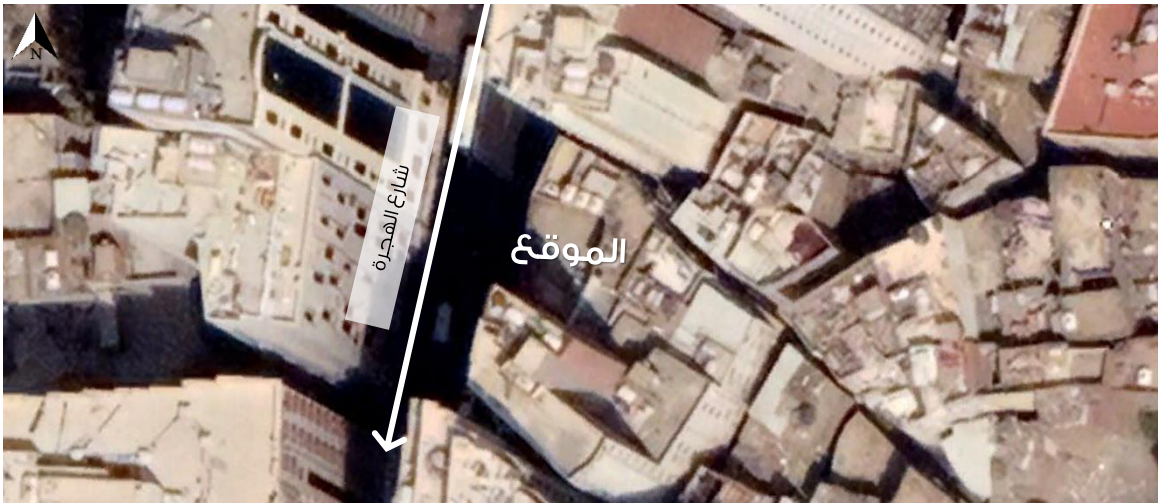
اسم العميل	اسم المالك	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	شركة جدوى الخليل العقارية
رقم الصك	تاريخ الصك	٦٢٠١٢٧٠٠٥١٧٨	١٤٤٤/٠٤/٢٣ هـ
رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	٣٩٠١١٠٢٥٥٠	١٤٣٩/٠٧/١٩ هـ

معلومات العقار

المنطقة	المدينة	مكة المكرمة	مكة المكرمة
الحي	الشارع	أجياد	الهجرة
رقم القطعة	رقم المخطط	-	-
نوع العقار	الملاحظات	مبنى بيع بالتجزئة	العقار مرهون لصالح بنك البلاد
إحداثيات الموقع	٢١,٤١٣٦٦٤ شمال ٣٩,٨٢٣٢٣٩ شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/ZP7U7eigf7JUie3b6		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	طبيعة الأرض	مستوية	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة <th>شكل الأرض</th> <td>٢٥ -</td> <td>غير منتظمة</td>	شكل الأرض	٢٥ -	غير منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٨,٢٥	شمالي
-	-	-	جار	٤,٩٥	جنوبي
-	-	-	جار	١٤,٩	شرقي
١	١٥,٠٥ م شمالاً و١٤,٤٠ م جنوباً	تجاري	شارع الهجرة	١٥,٥	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣ ٢٦٦,٥٤	مساحة المباني	بيانات العقار
دور أرضي + دور أول + دور ثاني	عدد الأدوار	
٢٠ سنة تقريبا (حسب المصورتات الفضائية)	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	
تجاري	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
٨٠%	نسبة البناء	
١١,٥	معامل البناء	
١٨ دور	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

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

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المسلمة من قبل العميل بتاريخ ٣١ / ١٠ / ٢٠٢٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٠٧ / ١١ / ٢٠٢٣ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق جدوى ريت السعودية بموقع تداول السعودية

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات				
<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال البناء الأساسية <input type="checkbox"/> هيكل حديد	مواصفات العقار الخارجية		
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية			<input checked="" type="checkbox"/> أعمال السباكة
<input type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي			<input checked="" type="checkbox"/> خزان المياه والصرف
<input type="checkbox"/> دهان بروفيل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر			<input checked="" type="checkbox"/> السور الخارجي
<input type="checkbox"/> دهان وزجاج	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر			<input checked="" type="checkbox"/> واجهة المبنى
	<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك زجاج <input type="checkbox"/> شبابيك خشب			<input checked="" type="checkbox"/> الشبابيك
<input type="checkbox"/> أبواب ألومنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب زجاج <input checked="" type="checkbox"/> باب حديد مزخرف			<input checked="" type="checkbox"/> الأبواب الخارجية
	<input type="checkbox"/> رخام <input checked="" type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو			<input checked="" type="checkbox"/> الممرات والدرج
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم <input type="checkbox"/> أبواب خشب	<input type="checkbox"/> أبواب زجاج <input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد			<input checked="" type="checkbox"/> الأبواب الداخلية
<input checked="" type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input checked="" type="checkbox"/> سقف خرساني <input type="checkbox"/> سقف جيس			<input checked="" type="checkbox"/> الأسقف الداخلية
<input type="checkbox"/> تلييس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	<input checked="" type="checkbox"/> الجدران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	<input checked="" type="checkbox"/> الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	<input checked="" type="checkbox"/> نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input checked="" type="checkbox"/> مؤثت	<input checked="" type="checkbox"/> التأثيث		
	-	<input checked="" type="checkbox"/> ملاحظات ظاهرية <input checked="" type="checkbox"/> أخرى		

مواصفات المبنى

مواصفات العقار الداخلية



ملخص النتائج	
<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من الحرم المكي الشريف . • يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق الهجرة مباشرة . 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> • ضيق الممرات الداخلية بالعقار محل التقييم. • العقار محل التقييم متهالك نسبياً وغير مبني على أعلى وأفضل استخدام . 	العيوب
<p>توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة مكة المكرمة منها : مشروع رؤى الحرم ومشروع مسار مكة والأعمال الإستكمالية لمشروع جبل عمر</p>	الفرص
<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية. • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها. 	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> • التقادم المادي والوظيفي للعقار محل التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٨,١١,١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل".

٨,١١,١,١ الإيجار السوقي للمعارض:

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

قائمة العقارات المقارنة – المعارض

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة / سنة	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٣	٢٥٢,٩٨٤ ريال	٢٥٢٤
عقار ٢	عرض	٢٠٢٣	١٩٨,٠٠٠ ريال	٢٥٢٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٣	٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٥٣٠



صورة توضح نطاق البحث

٨,١١,١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان		
٢٥٠٢٣/١١/٩		٢٥٠٢٣/١١/٩		٢٥٠٢٣/١١/٩		-	تاريخ العملية
٢٥٠٢٣/١١/٩		٢٥٠٢٣/١١/٩		٢٥٠٢٣/١١/٩		-	قيمة المتر التاجيري
عرض	عرض	عرض	عرض	عرض	عرض	-	نوع العملية
متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	-	ظروف السوق
٢٥٠٢٣/١١/٩		٢٥٠٢٣/١١/٩		٢٥٠٢٣/١١/٩		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠٢٣/١١/٩		٢٥٠٢٣/١١/٩		٢٥٠٢٣/١١/٩		-	قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	سهل	سهل	سهل	سهل	سهل	سهل	سهولة الوصول
ممتاز	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	الموقع
جيد	جيد	جيد	جيد	جيد	جيد	جيد	مستوى التشطيب
٢٥٠٢٣	٢٥٠٢٣	٢٥٠٢٣	٢٥٠٢٣	٢٥٠٢٣	٢٥٠٢٣	٢٥٠٢٣	مساحة المعرض
قريب	قريب نسبياً	قريب نسبياً	قريب نسبياً	قريب	قريب	قريب	القرب من الحرم المكي
٢٥٠٢٣/١١/٩	٢٥٠٢٣/١١/٩	٢٥٠٢٣/١١/٩	٢٥٠٢٣/١١/٩	٢٥٠٢٣/١١/٩	٢٥٠٢٣/١١/٩	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٤,٣٧٥ / سنة	١٠,٤٩ / سنة	١٠,٤٩ / سنة	١٠,٤٩ / سنة	١٠,٥٤٢ / سنة	١٠,٥٤٢ / سنة	-	قيمة المتر بعد التسوية
٤٥%	٤٥%	٤٥%	٤٥%	٤٥%	٤٥%	-	نسب الترخيص
١١,٣٣٠ رس		١١,٣٣٠ رس		١١,٣٣٠ رس		-	قيمة المتوسط الموزون
٢٧٦,٣٣٩ رس		٢٧٦,٣٣٩ رس		٢٧٦,٣٣٩ رس		-	قيمة تأجير المعرض في السنة

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المعرض في السنة الواحدة وتم إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) الذي يعتبر أفضل حالة للمقارنة.

٨,١١,١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل
٨,١١,٢ الإيجار السوقي للوحدات السكنية:

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

قائمة العقارات المقارنة – الوحدات السكنية

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة / موسم الحج	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٣	١٦,٠٠٠ ريال	٢٣٨٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٣	١٥,٧٥٠ ريال	٢٣٧٨
عقار ٣	عرض	٢٠٢٣	٢٠,٠٠٠ ريال	٢٣١٤٦



صورة توضح نطاق البحث

٨,١١,١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان		
٢٥٠٢٣/١١/٩		٢٥٠٢٣/١١/٩		٢٥٠٢٣/١١/٩		-	تاريخ العملية
٢٠,٠٠٠ / رس / موسم الحج		١٥,٧٥٠ / رس / موسم الحج		١٦,٠٠٠ / رس / موسم الحج		-	قيمة تأجير الوحدة
عرض %٠٠		عرض %٠٠		عرض %٠٠		-	نوع العملية
متشابهة %٠٠		متشابهة %٠٠		متشابهة %٠٠		-	ظروف السوق
٠		٠		٠			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠٢٠,٠٠٠ / رس		٢٥٠١٥,٧٥٠ / رس		٢٥٠١٦,٠٠٠ / رس			قيمة المتر بعد التسوية
سهل %٠٠		سهل %٠٠		سهل %٠٠		سهل	سهولة الوصول
جيد %٥٠		جيد %٥٠		جيد %٥٠		جيد جداً	الموقع
جيد جداً %٥٠-		جيد جداً %٥٠-		جيد %٠٠		جيد	مستوى التشطيب
٢٥٠١٤٦ / رس		٢٥٠٧٨ / رس		٢٥٠٨٠ / رس		٢٥٠٧٨.٩٣ / رس	مساحة الوحدة
قريب نسبياً %٥٠٠		قريب %٥٠٠		قريب %٥٠٠		قريب جداً	القرب من الحرم المكي
٢٥٠٠ / رس		٢٥٠٧٨٨ / رس		٢٥٠١,٦٠٠ / رس		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠,٠٠٠ / رس / موسم الحج		١٦,٥٣٨ / رس / موسم الحج		١٧,٦٠٠ / رس / موسم الحج		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٥٥		%٣٥		%٥٠		-	نسب التوزيع
		٢٥٠١٧,٥٩٠ / رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة إيجار الوحدة السكنية في موسم الحج مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.

٨,١١,١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

الإيجار السوقى:

- يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:
- وحدات سكنية: تبلغ عددها ٢ وحدة
- معارض تجارية: تبلغ عددها ٣ معارض
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقى المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم (المشار إليها في ص ٢٠ و ص ٢٢):
- متوسط قيمة إيجار المعرض في السنة الواحدة: ٢٧٦,٣٣٩ ريال / سنة
- متوسط قيمة إيجار الوحدة السكنية في موسم الحج: ١٧,٥٩٠ ريال / موسم الحج

٨,١١,١,٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم:

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

الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
-	-	٢٧٦,٣٣٩ ريال	-	متوسط قيمة التأجير للمعارض (ريال / سنة)
-	-	١٧,٥٩٠ ريال	-	متوسط قيمة التأجير للوحدة السكنية في موسم الحج (ريال)
% ٥٢	٩٣٥,٨٠٣	٨٦٤,١٩٧ ريال	١,٨٠٠,٠٠٠ ريال	إجمالي الدخل
<p>وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل أعلى من واقع السوق وذلك فيما يخص (متوسط قيمة التأجير) وتم اعتماد بيانات الدخل المرسله من قبل العميل، تم تحديد معدل رسمة ٨% لتعكس المخاطر المرتبطة بعمود التأجير الحالية والتي – وفقاً لبحث السوق – تعتبر أعلى من العوائد التأجيرية السائدة.</p>				النتيجة

حساب طريقة رسمة الدخل

١,٨٠٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الكلي (ريال)
٠,٠٠٠	نسبة الشواغر % ٠,٠٠٠
١,٨٠٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠,٠٠٠	نسبة الصيانة والتشغيل % ٠,٠٠٠
١,٨٠٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
% ٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٢٢,٥٠٠,٠٠٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

تاريخ الصك: ٢٢/٤/١٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٦٢٠١٢٧٠٠٥١٧٨

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن كامل الدار أرضاً و بناء الكائنة بمكة بمحلة المسفلة الشارع العام المشتملة على مساكن سفلية بمنافعها الشرعية وحدودها وأطوارها كالتالي:
شمالاً: ملك ملك عباس تنو بطول: () مختلف يبدأ من الشرق 4.50م ثم ينحرف الى الغرب بخط منحني بقدر 3.75م جنوباً: رحبه متصله بالشارع بطول: (4.95) أربعة متر و خمسة و تسعون سنتمتر شرقاً: ملك عبدالغفور بخاري و تمام الحد ملك محمود محمد سليمان معاوي بطول: () مختلف يبدأ من الشمال 1.95م ثم ينحرف الى الجنوب 4.35م ثم ينحرف الى الجنوب 8.60م غرباً: شارع العام و به الباب و عرض الشارع العام الغربي من جهة الشمال 15.05م و من جهة الجنوب 14.40م بطول: () مختلف يبدأ من الشمال 4.85م ثم ينحرف الى الجنوب بخط منحني بقدر 1.70م ثم يستمر الى الجنوب 1.35م ثم يتعطف الى الشرق 0.90م ثم يستمر الى الجنوب 6.70م ومساحتها: (108.01) مائة و ثمانية متر مربعاً و واحد سنتمتر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة جدوى الخليل العقارية (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 7009611026 في 21 / 3 / 1438 هـ وتنتهي في 21 / 3 / 1445 هـ بالصك الصادر من الموثقين بمكة المكرمة 2 برقم 394238001785 في 15 / 3 / 1444 هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لمصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم 7001473102 في 10 / 3 / 1426 هـ وتنتهي في 10 / 3 / 1447 هـ ضمناً لوفائه بـ/ 386100000 ريال (فقط ثلاثمائة و سته و ثمانون مليون ومائة الف ريال سعودي لا غير) على ان يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية المدة 26 / 10 / 2027م و عليه فقد قام برهن العقار الموصوف اعلاه كضمان للوفاء بتلك المديونية وذلك وفق الشروط والمضمنة في عقد الرهن وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمه الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً و عليه جرى التصديق تحريراً في 23 / 4 / 1444 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٠٤-٩)
مصلحة مطابع الحكومة - ١٤٤١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)
صفحة رقم 1 من 1

رقم الطلب الإلكتروني : 3906501821
رقم الرخصة : 3901102550
تاريخ الرخصة : 1439-07-19
صلاحيتها :-

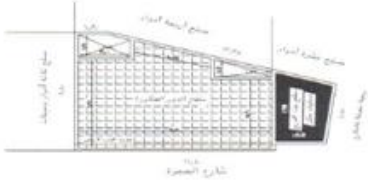
تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية اجياد الفرعية

الإسم : عبدالله محمد عبدالله الغماس	رقم البطاقة الشخصية: 1036230280	مصدرها : مكة المكرمة	تاريخها : 1430/05/03
رقم القطعة :	رقم الصك : 720123005906	تاريخه : 1438/04/06	
رقم السجل : 3/3237	تاريخه : 22/01/1422	رقم المخطط التنظيمي :	تاريخه :

البلدية: بلدية اجياد الفرعية الموقع : / الحي : حي الهجلة

الأبعاد م/اط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
4.501+3.747	مسلح ثلاثة ادوار ومبيلات	0	0
3.148+3.116+3.039+5.412	مسلح اربعة ادوار وتعام الحد	0	0
4.950	مسلح عشرة ادوار	0	0
5.673+2.648+3.052+2.908	رحبة متصلة بالشارع	0	0
	شارع العام بعرض 15.30 م	0	0
	شعلا و 15.20 م جنوبا		



مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	1	3	73.18	سكني + تجاري
أدوار متكررة	2	2	157.86	سكني
بيت الدرج	1	1	17.5	بيت درج
خزانات	1	1	18	خزانات
الإجمالي			266.540	

العنوان
إسم الشارع :
مقياس الرسم : 5000
محيطاً لاسوار : م/اط
مساحة الأرض : 107.9778
نوع البناء : مسلح
كثافة مخلفات المبني المطلوب تسليمها للعمري بالطن : 2.0972

ملاحظات :

تصريح تسوية وضع للصك رقم 720123005906 وتاريخه 6/4/1438 هـ



العلاك : عبدالله محمد عبدالله الغماس رقم البطاقة الشخصية : 1036230280

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

المهندس المختص
رئيس البلدية
عبدالله بن خميس الزايد



تاريخ الطابعة : 1439/7/19 - 14:04:00

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	1	3	73.18	سكني + تجاري
أدوار متكررة	2	2	157.86	سكني
بيت الدرج	1	1	17.5	بيت درج
خزانات	1	1	18	خزانات
الإجمالي			266.540	

شكراً جزيلاً

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

نحن لك سند
We support you