



تقرير تقدير عدد ٤ عقارات لصالح صندوق جدوى ريت الحرميين

٧ أغسطس ٢٠٢٣



رمز الإبداع في منصة قيمة

نحن لك سنّد

We support you

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

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	ص
<u>٣</u>	١ الفصل الأول : مقدمة	
<u>٥</u>	٢ الفصل الثاني: الملخص	
<u>٧</u>	٣ الفصل الثالث: أساليب التقديم	
<u>٨</u>	٤ الفصل الرابع: منهجية عمل إعداد التقرير	
<u>٩</u>	٥ الفصل الخامس: فندق إبراهيم الخليل ٣ نجوم	
<u>١٣</u>	٦ الفصل السادس : فندق ثروات الأندلسية	
<u>٥٥</u>	٧ الفصل السابع : فندق ثروات التقوى	
<u>٨١</u>	٨ الفصل الثامن : مبني بيع بالتجزئة	

١، الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٢| معايير التقييم

٢.١| معايير التقييم المتبعة

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

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 وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

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

٢.٣| تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٤| مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملخص التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها لاستخدامها في تاريخ التقييم وتشمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

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

١,٢.٥| التلوث البيئي

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

١,٢.٦| الالتزامات المعلقة

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

١,٢.٧| سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

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

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

١,٢.٨| الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١،٢ ملخص الخصائص

العنوان	المساحة المبنية (م²)	نوع العقار	العنوان	المساحة الأرضية (م²)	رابط الموقع	رأي القيمة
عقارات مدينة مكة المكرمة						
١ فندق إبراهيم الخليل ٣ نجوم	٦٧٠,٩٧	حي أجياد	١ فندق إبراهيم الخليل ٣ نجوم	٦٤١,٩٧	LINK	١٣٤,١٤,...
٢ فندق ثروات الأندلسية	٦٤١,٩٧	حي جرهم الشمالي	٢ فندق ثروات التقوى	٢,٦٦٦,٢٣	LINK	٢٩٨,٤٠٥,...
٣ فندق ثروات التقوى	١٠٨,٠١	حي العدل	٤ مبني بيع بالتجزئة		LINK	١٩٤,٨٠٩,...
		حي أجياد				٢١,٩٧٩,...

٢ الملخص

٢, الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقديم والامتثال لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقمًا	كتابية	رأي القيمة
٦٤٩,٣٩٤,...	فقط ستمائة وتسعة وأربعون مليوناً ومائتان وأربعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	كتابية
	ريال سعودي	العملة

الرئيس التنفيذي	مدير التقديم	المقيم	المعاين	فريق التقديم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	عمر محمد باحر	بلال رمضان الصياد	عازم سنان	الاسم
				التوقيع
١٢٠٠٠٩٣٤	١٢٢٠٠١٩٥٤	١٢٢٠٠٣٠٥٤	١٢١٠٠٢٧٨٠	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
زميل	منتسب	منتسب	منتسب	
فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	

بيانات الشركة

شركة إسناد للتقدير العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة.	
١٠٠٠٥٤	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
فرع العقار	فرع التقديم
٣٢٣٩/١٨/٧٨٤	رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية
١٤٣٩/٣/٠٢	تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية
	ختم الشركة

٣, صلاحية المراجعة والتوضيح

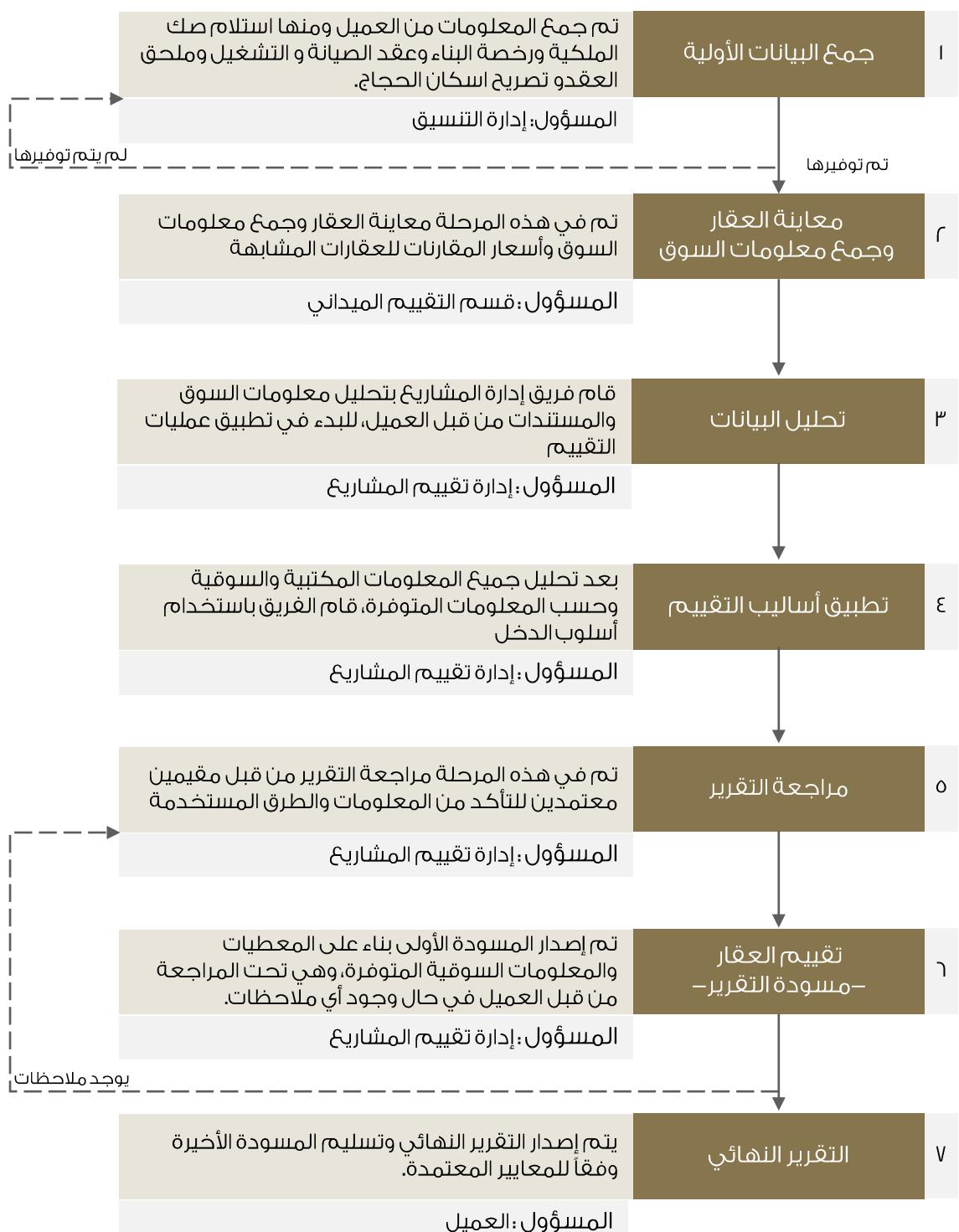
صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
 تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

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

٤ منهجية عمل إعداد التقرير

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



الفصل الخامس

فندق إبراهيم الخليل ٣ نجوم

٤. الملخص التنفيذي

٥,٢ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٥,٣ وصف العقار على مستوى الأحياء

٤,٤ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٥,٥ حدود وأطوال العقار

٥,٦ طبيعة ومصدر المعلومات

٥,٧ وصف المبني

٥,٨ صور العقار

٥,٩ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٥,١٠ أساليب التقييم

٥,١١ التقييم

٥,١٢ صور المستندات

٥- الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقديم والامتثال لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم) (التقرير)	الجهة المستخدمة (العميل)	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	المستخدمون الآخرون	حاملي وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين
ضابط الاتصال المسؤول	هوية العميل	فريق إدارة الممتلكات	عنوان التواصل (بريد إلكتروني / هاتف)	saudi-rf@jadwa.com
الاسم	الأصل محل التقييم	فندق إبراهيم الخليل ٣ نجوم	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
رابط الموقع		https://goo.gl/maps/RZKHBBdvnuwM9ncF7		
معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	معايير التقييم المتتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال—إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك—وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللواائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) (IVS) التي نشرتها مجلس معايير التقييم الدولية.		
الغرض من التقييم	القيمة السوقية	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٣/٦/٣
تاريخ المعاينة			تاريخ التقييم	٢٠٢٣/٥/٤
أساس القيمة	فرضية القيمة	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مثلى راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابيد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
الرقم المرجعي			نوع التقرير	سردي تفصيلي
تاريخ التقرير			نسخة التقرير	النسخة النهائية
استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تضارب المصالح والاستقلالية	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية لطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم بسمح بذلك على هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشتركة.		

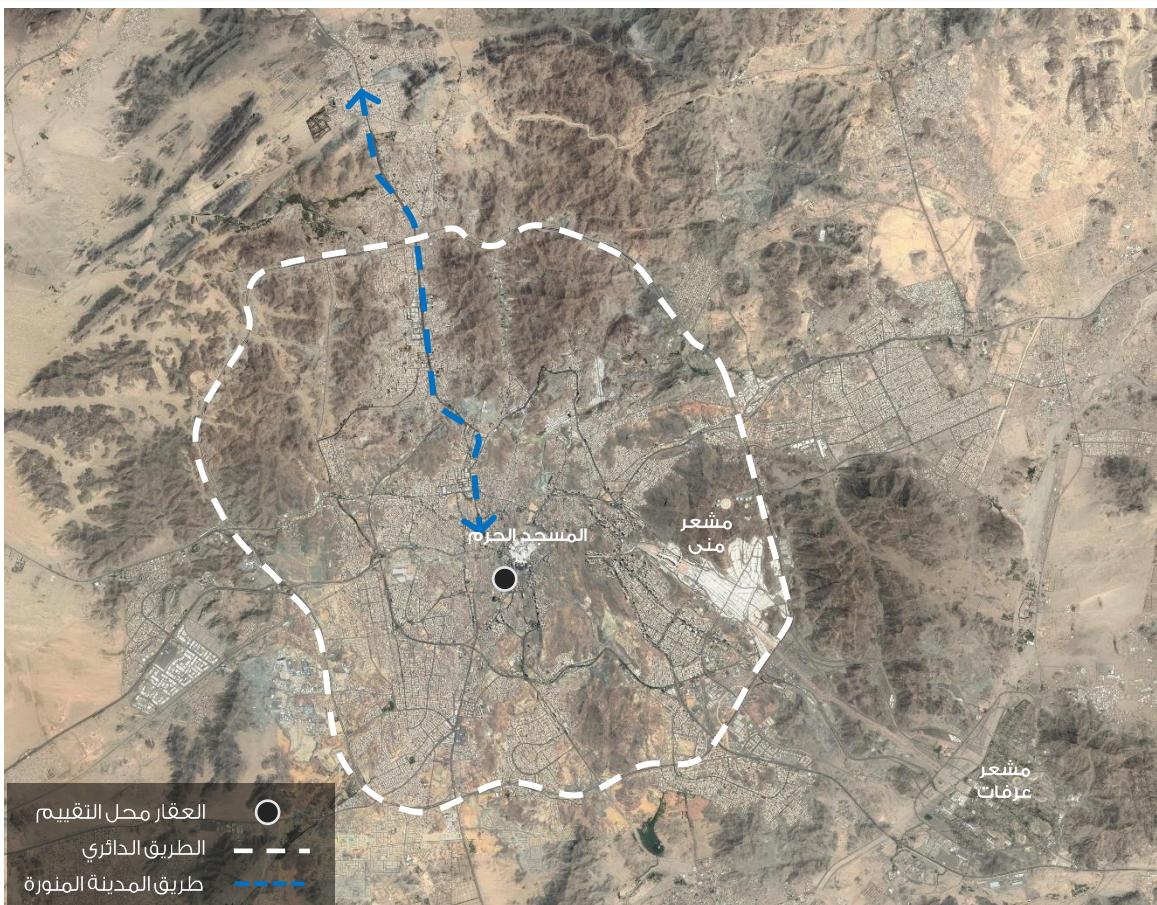
حقائق وافتراضات التقديم والامتنال لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	
-	القيود على أعمال التحليل	
-	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقديم. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية رخصة البناء بيان الغرف تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افتتاح مدیر صندوق جدوی ریت الحرمین بموقع تداول السعودية. 	<ul style="list-style-type: none"> طبيعة مصدر المعلومات 	
<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقديم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقديم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء الذي يجريها المقيم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقديم. 	<ul style="list-style-type: none"> تعليمات معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ 	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقديم. عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقديم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضًا خاصًا، وغالبًا ما تستخدم الافتراضات الخاصة للتوضيح لأثر التغيرات الممكنة عن قيمة الأصل. ويمكن وصفها بال خاصة «لتوضيح لمستخدم التقديم أن نتائج التقديم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقديم عن وجه العموم». يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقديم. 	<ul style="list-style-type: none"> تعليمات معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ 	<ul style="list-style-type: none"> الافتراضات والافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار الحالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. تم بناء رأي القيمة بافتراض أن عدد الحجاج ٤٨٩ حاج بناء على عدد الأسرة الذي تم تزويدها من قبل العميل. 	<ul style="list-style-type: none"> التطبيقات في هذا التقرير 	الافتراضات الخاصة

٥٢ | نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٤٠ كيلومتر في الاتجاه الجنوبي الغربي، وعن مدينة الطائف ٧٥ كيلومتراً في الاتجاه الشرقي، وعلى بعد ٧٢ كيلومتراً 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 ٨٥ كم^٢.

نبذة عن مدينة مكة المكرمة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٦,١ كيلم	الحرام المكي	٦,١ كيلم	محطة قطار الحرمين السريع
١٠,٤ كيلم	متلشعر منى	٦٧,٦ كيلم	متلشعر عرفات

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تميز 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 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>نبذة 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>نبذة عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق إبراهيم الخليل الذي يطل عليه العقار محل التقىم مباشرةً.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٥. بيانات العقار ومعلومات الملكية

١. وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن فندق بحي أجياد، مدينة مكة المكرمة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

شركة جدوى الخليل العقارية	اسم المالك	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	اسم العميل
١٤٤٤/٤/٢٣	تاريخ الصك	٩٢٠٢٩٠٦٧٦	رقم الصك
١٤٤٣/٤/٨	تاريخ الرخصة	٤٢٠١٤٠	رقم الرخصة

معلومات العقار

مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
إبراهيم الخليل	الشارع	أجياد	الحي
-	رقم المخطط	-	رقم القطعة
العقار مرهون لصالح بنك البلاد	الملاحظات	فندق	نوع العقار
٣٩,٨٢٢٧٣١ شرق	٢٠١٤٩٧ شمال		إحداثيات الموقع
	https://goo.gl/maps/wuEfGN92C2Ppcjkx7		موقع Google Map

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٦٠,٩٧	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظمة	شكل الأرض	٢٣٠-	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٥,٥ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٢١,٣٧	داخلي	ساحة تابعة للحد + سكة غير نافذة	٣,٧٦	شمالي
-	-	-	جار	٤,٣	جنوبي
٢	٢٣,٨	داخلي	سكة نافذة	١٥,٩٤	شرقي
١	٢٣,٨ / ٢٢,٦٢ / ٢٢,٦٢ شمالاً و جنوباً	رئيسي	شارع إبراهيم الخليل	١٠,٨٤	غربي

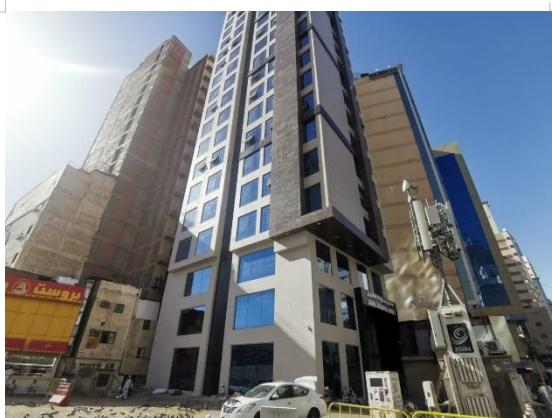
بيانات العقار ونظام البناء	
مساحة المبني	٤,٣٦,٦٥
عدد الأدوار	بـ ١٩ دور + دور أرضي + ميزانين + دور خدمات + دور متكرر
عمر المبني	جديد
عدد المبني	١
نوع التكييف	مركزي
التشطيب	جيد جداً
الخدمات المتوفرة	أنظمة إطفاء حرائق + أنظمة مراقبة بالكاميرات
مصاعد	يوجد
الاستخدام	تجاري
نسبة البناء	%٨٠
معامل البناء	٢٠
عدد الأدوار	٢٠ دور
ملاحظات	تم احتساب مساحات البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل، وتم افتراض صحتها.

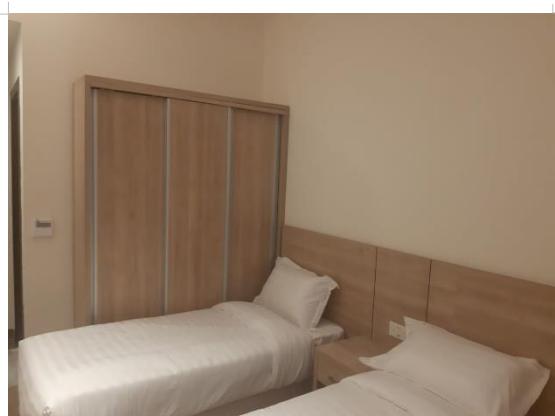
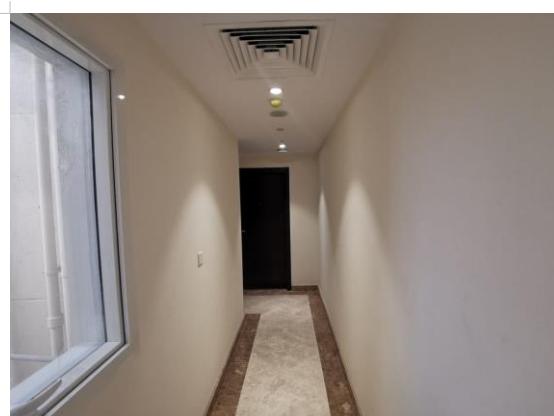
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار					
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	شبكة الاتصالات	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات	
✓	✓	✓	✓	✓	
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة		شبكة تصريف مياه
✓	✓	✓	✓	✓	✓

٥,٦ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٠/٥/٢٠٢٣.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٤/٥/٢٠٢٣.
- تم تحليل المؤشرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افتتاحات مدير صندوق جدوى ريت السعودية بموقع تداول السعودية.

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
✓ هيكل خشبي □ حجر وطين	✓ هيكل خرساني مسلح □ هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
□ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
□ دهان بروفايل □ مشغول حديد	□ دهان □ حجر	السور الخارجي
✓ دهان وزجاج	□ دهان ✓ حجر	واجهة المبني
	✓ شبابيك زجاج □ شبابيك خشب	الشبابيك
□ أبواب ألمنيوم □ باب سحاب إلكتروني □ باب حديد مزخرف	□ أبواب خشب ✓ أبواب زجاج □ باب حديد	الأبواب الخارجية
✓ رخام □ سيراميك ابورسلان او موzaïko		الممرات والدرج
□ أبواب المنيوم ✓ أبواب خشب	□ أبواب زجاج □ أبواب حديد	الأبواب الداخلية
✓ سقف معلق □ سقف معدني	✓ سقف خرساني □ سقف جبس	الأسقف الداخلية
□ تلليس فقط □ طوب	✓ دهان □ ورق حائط	الجدار الداخلية
□ باركيه خشب □ موكيت ✓ بورسلان	□ سيراميك □ موzaïko □ رخام	الأرضيات الداخلية
□ تحكم آلي	✓ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثر	✓ مؤثر	التأثير
	-	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 مباشرةً 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. الازدحام 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
<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 بضريبة 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

أسلوب التقديم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢

<p>" يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مُؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد عوامل متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها." 	<h4>أسلوب السوق</h4>
<p>" يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعاتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	<h4>أسلوب الدخل</h4>
<p>" يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل سرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدامه أسلوبي الدخل والسوق غير ملائم. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	<h4>أسلوب التكلفة</h4>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<h4>طريقة القيمة المتبقية</h4>

٥.١. أسلوب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

- الغرض من التقييم
- طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام
- أساس القيمة
- نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات

العوامل

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	طريقة رسملة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤،١١،٥ 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 لتقدير العقار بأسلوب الدخل وتحديد فترة التنبؤ الصريحة بما يتلاءم مع هذه المدخلات.

٤،١١،٦ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من غرف فندقية كالتالي:

- عدد الغرف الفندقية : ١٦٢ غرفة.
- لا يوجد تصريح عدد الحجاج وتم افتراض أن عدد الحجاج ٤٨٩ حاج بناءً على عدد الأسرة الذي تم تزويدها من قبل العميل.
- قام فريق إسناد بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج وتم التوصل إلى أن تكلفة الحاج تقدر بـ ٧٧ ريال / حاج.

٤،١١،٦،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 للتوصيل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة المقارنات – الغرف الفندقية		
اسم الفندق	ال تاريخ	سعر الغرفة / الليلة
فندق إعمار جراند	٢٠٢٣	٢٥٠ ريال
فندق أبراج الكسوة	٢٠٢٣	٢١٥ ريال
فندق لمار أجياد البرج الثاني	٢٠٢٣	٢٠٠ ريال

٤.٢.٥ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
 ٤.٢.٤.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)


صورة توضح نطاق البحث

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث
	البيان	البيان	البيان	البيان
	% الضبط	% الضبط	% الضبط	% الضبط
تاريخ المقارن	-	٢٠٢٣/٥/٢١	٢٠٢٣/٥/٢١	٢٠٢٣/٥/٢١
القيمة الإيجارية لغرفة / ليلة	-	٢٥٠ رس / ليلة	٢٥٠ رس / ليلة	٢٠٠ رس / ليلة
نوع المقارن	-	عرض	عرض	عرض
ظروف السوق	-	متشابهة	متشابهة	متشابهة
القيمة الإيجارية بعد التسوية		٢٢٥ رس / ليلة	١٩٤ رس / ليلة	١٨٠ رس / ليلة
سهولة الوصول	سهل	سهل	سهل	سهل
الموقع	ممتاز	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً
القرب من الحرم	قريب نسبياً	قريب	قريب	قريب جداً
عمر العقار	جديد	٦ سنوات	٩ سنوات	٤٦.٥ سنوات
تصنيف الفندق	٣نجوم	٣نجوم	٣نجوم	٣نجوم
قرب الفندق من مناطق الجذب	قريب	قريب	قريب	قريب
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	٢٣ رس / ليلة	٢٣ رس / ليلة	٢٨ رس / ليلة
قيمة المتر بعد التسوية	-	٢٣ رس / ليلة	٢٧ رس / ليلة	٢٨ رس / ليلة
نسبة الترجيح	-	%٥.	%٤.	%٤.
قيمة المتوسط الموزون	-	٢٣ رس	٢٧ رس	٢٨ رس

تمأخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة تأجير الغرفة في الليلة الواحدة مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) التي تعتبر أقرب مقارن للعقار محل التقييم.

٤,١٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
٤,١٣,٥ 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 ٧٠٠ ريال / حاج.

٤,١٤,٥ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم :

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

الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
-	-	٢٣٠ ريال	-	متوسط قيمة التأجير في موسم العمرة (ريال / ليلة)
-	-	%٦٥,٢٦	-	نسبة الإشغال الكلية
-	-	٧,٠٠ ريال	-	تكلفة الحاج
-	-	%٤,	-	مصروفات التشغيل والصيانة
-	-	%٥	-	التكاليف الإدارية
-	-	%٥	-	تكاليف التسويق
-	-	%٥	-	تكاليف أخرى
لم يتم تزويدنا ببيانات الدخل من قبل العميل وذلك فيما يخص (متوسط قيمة التأجير / معدلات الشواغر / مصروفات الصيانة والتشغيل / التكاليف الإدارية والتسويق / تكلفة الحاج) ونظراً لعدم توفرها كون العقار مكتمل للإنشاءات حديثاً حتى تاريخ التقييم لذلك تم الاعتماد على بيانات السوق في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق.				النتيجة

٣٤,١١,١٣ عوائد العقار

تصنيف الوحدات	عدد الغرف			
غرفة	١٧٢			
اجمالي عدد الوحدات	١٧٢			
افتراضات العوائد				
مواسم الفنادق	نسبة الإشغال	غرفة	عدد الأيام	%
موسم العمرة	٦٠,٠٠%	.٣٢٣ رس.	١٤ يوم	٥٨,٦٣%
نهاية الأسبوع	٧٠,٠٠%	.٢٨٨ رس.	١٨ يوم	٦٣,٦٩%
موسم رمضان	٩,٠٠%	.٦٩٦ رس.	٣٣ يوم	٨,٢٣%
موسم الحج	..,٠٠%	.٣٠٣ رس.	٤٥ يوم	٦,٩٦%
المجموع	١٥,٥٦%		٣٦٥ يوم	١٠٠,٠٠%
ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج				
تصنيف الغرف	إجمالي الدخل			
غرفة	٤,٨٤,٧٨٤ رس.			
موسم العمرة	٣,٩١,٥٧٩ رس.			
نهاية الأسبوع	٣,٦١,٨٠٣ رس.			
موسم رمضان	٣,١٥٦,٧٤,٣ رس.			
المجموع عوائد الغرف العاديّة	١٥,٥٦,٧٩٧,١٥٦ رس.			

موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/حاج	إجمالي الدخل
موسم الحج	٤٨٩	٤	٧,٠٠ رس.	٤,٨٤,٧٨٤ رس.
مجموع العوائد				١٥,٥٦,٧٩٧,١٥٦ رس.
ملخص افتراضات العوائد				
غرفة	"لم استثناء تكاليف التشغيل مسبقاً"	%		
إجمالي الوحدات	١٠,٥٦,٧٤,٣ رس.	١,٠٠%		
دخل الأطعمة والمشروبات	١٤,٥٧,٥٧٩ رس.			
اجمالي الدخل	١٤,٥٧,٥٧٩ رس.			
الصيانت والتشغيل - ..%	٤,٥٦,٦٢٩ رس.			
التكاليف الإدارية - ..%	٥,٥٧,٥٧٩ رس.			
تكاليف التسويق - ..%	٥,٥٧,٥٧٩ رس.			
تكاليف أخرى - ..%	٥,٥٧,٥٧٩ رس.			
صفى الدخل التشغيلي (NOI)	٧,٠٣,٥١,٣ رس.			
اجمال الدخل	٨,٥٥٨,٣٠٧ رس.			

٤,١١,٤ الافتراضات:

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

افتراضات المشروع		
سنة ٢٠		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 (و معدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتسيير للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٨,٥ % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

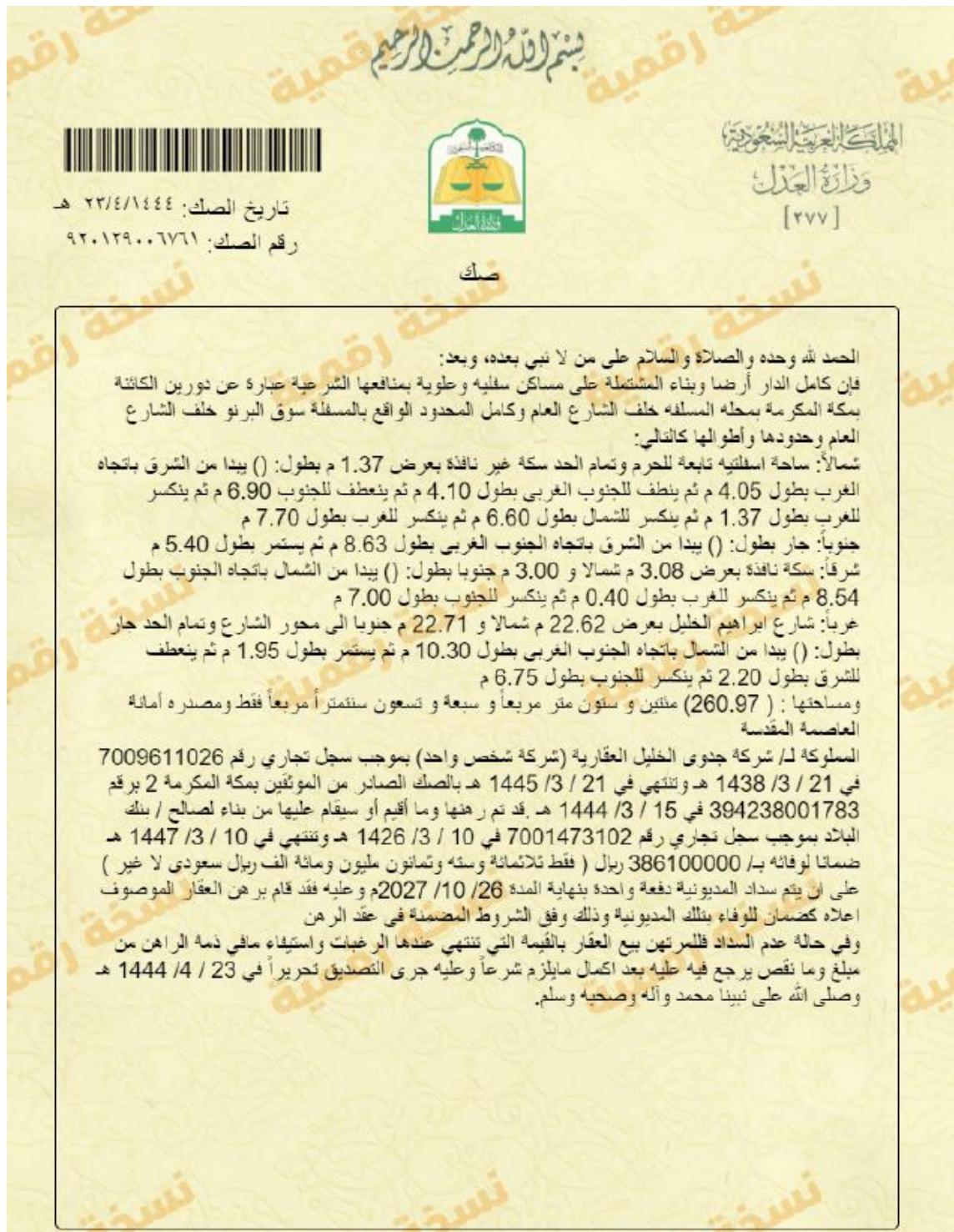
افتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
<u>تداول السعودية</u>	% ٣,٣٢	معدل عائد السندات الحكومية
<u>الهيئة العامة للإرثاء</u>	% ٦,٧٠	معدل التضخم
<u>Knoema</u> <u>بيانات منصة</u>	% ٠٦٨	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	% ١,٨٠	مخاطر العقار قيد التقييم
	% ٨,٥	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

١٣٤,١١ ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية
-------------	--

**٥.١٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
٥.١٣.٥ الافتراضات:**

الاھماقي	KPI's
١٣٤,١٤,٦٦٦.٤٤	النیمة الھالية
١٣٤,١٤,٠٠,٠٠	اجمالي قيمۃ العقار



صدرت هذه الرئيصة من وزارة العدل، ورجب الحقائق من بياناتها وبياناتها غير الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(هذا النموذج مخصص للأستخدام بالحاسب الآلي وبياناته)
نموذج رقم (١٤٤٤-٠٣-١٢) | نسخة مطبوعة الحكومة ١٩١١/٦/٥

صفحة رقم ١ من ١



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



المملكة العربية السعودية
 وزارة الشئون البلدية والقروية

بلدية اجياد الفرعية

اضافة أدوار/مساحة

12/04/1438	تاريخها:	مصدرها:	10104955553	رقم السجل التجاري:	شركة جدو، الخليل العقارية
23/08/1439	تاريخه:		620125004885	رقم الصك:	37/00977 4/6482
06/04/1439			720121009487		
24/09/1440	تاريخه :	رقم المخطط التنظيمي:	1	تاريخه:	16/03/1413
966560000227	الجوال:	الحي : حي الروابي		الموقع :	/

البلدية: بلدية اجياد الفرعية



البروز	ارتفاع (م)	الحدود	الأبعاد /متر
4.70	1.79 / 0	ساحة اسلالية تابعة لحرم + ساحة اسلالية تابعة لحرم + سكة غير نافذة بعرض 1.37 م + مسلك خطة أدوار	4.100+4.050 7.700+6.600 +7.450
4.70	2.00 / 0	سكة نافذة عرض 3.08 م شمال و 7.03 م جنوبا سكة نافذة عرض 7.43 م شمال و 3.00 م جنوبا	8.540 7.000
0.0	0.32 / 0	مسلح 12 دور مسلح اربعة عشرة دور	1.800+4.700 8.630+5.400
1.88 / 0	0 / 0	سكة غير نافذة عرض 1.37 م شارع ابراهيم الخيل بعرض 22.71 م شمالا و 22.82 م جنوبا من الحجر + مسلح اربعي	6.900 6.750+2.200 +1.950+10.300

عدد الأدوار	الاستخدام	المساحة	الوحدة	مكونات البناء
1	خزانات	136.9	1	
1	خدمات	27.61	1	البدروم
1	إستقبال	207.77	1	دور أرضي
1	إستقبال	165.2	1	ميذانين
1	خدمات	227.61	1	دور خدمات
19	سكنى	4463.1	19	أدوار متكررة
2	سكنى	350.05	2	دور بارتداد
1	بيت درج + مصاعد	57.26	2	
1	غرفة كهرباء	12.5	1	غرفة كهرباء
5648.000				الاجمالي
0	رخصة المحل:	0		المقاول:

802300 492	العنوان : نوع الواجهة : طوبية
	اسم المخطط:
	اسم الشارع :
	مقاييس الوسق: 10
	محيط الأدوار: 0 متر ساحة الأرض: نوع البناء: سكنى-تجاري
	كمية مخلفات المبني المطلوب تسليمها للمرمي بالطن: 11.4408

1430/02/21	المكتب: بناء المستقبل للإستشارات الهندسية	رقم المكتب:	93	تاريخ الرخصة:
				ملاحظات:
				* تم أخذ تعهد خطى من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً للكود السعودي.
				* ضرورة الالتزام بضوابط كود البناء السعودي وفق المرحلة المحددة لكل نشاط واستناد جميع أعمال التصميم والإشراف

09:03:36 - 1442/8/15 تاريخ النهاية:

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 المبني
- ٦,٨ صور العقار
- ٦,٩ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم
- ٦,١٠ أساليب التقييم
- ٦,١١ التقييم
- ٦,١٢ صور المستندات

٦.١ الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم) (التقرير)	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمى) (الحرميان)	المستخدمون الآخرون	حاملي وحدات صندوق جدوى ريت الحرميان
صايلات الاتصال المسئول	الاسم	فريق إدارة الممتلكات	عنوان التواصل (بريد إلكتروني / هاتف)	saudi-rf@jadwa.com
رابط الموقع	الاسم	فندق ثروات الاندلسية	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
معايير التقييم المتتبعة	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 الدولي).		
الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٣/٠٦/٣٠	
تاريخ المعاينة	٢٠٢٣/٠٥/٤	أساليب/طريقة التقييم المعتمدة	أساليب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
الرقم المرجعي	٢٣٥٩٠٣٦	نوع التقرير	سردي تفصيلي	
تارikh التقرير	٢٠٢٣/٠٨/٧	نسخة التقرير	النسخة النهائية	
استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية لطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.			
تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقاريات المشاركة.			

٦.١ الملخص التنفيذي

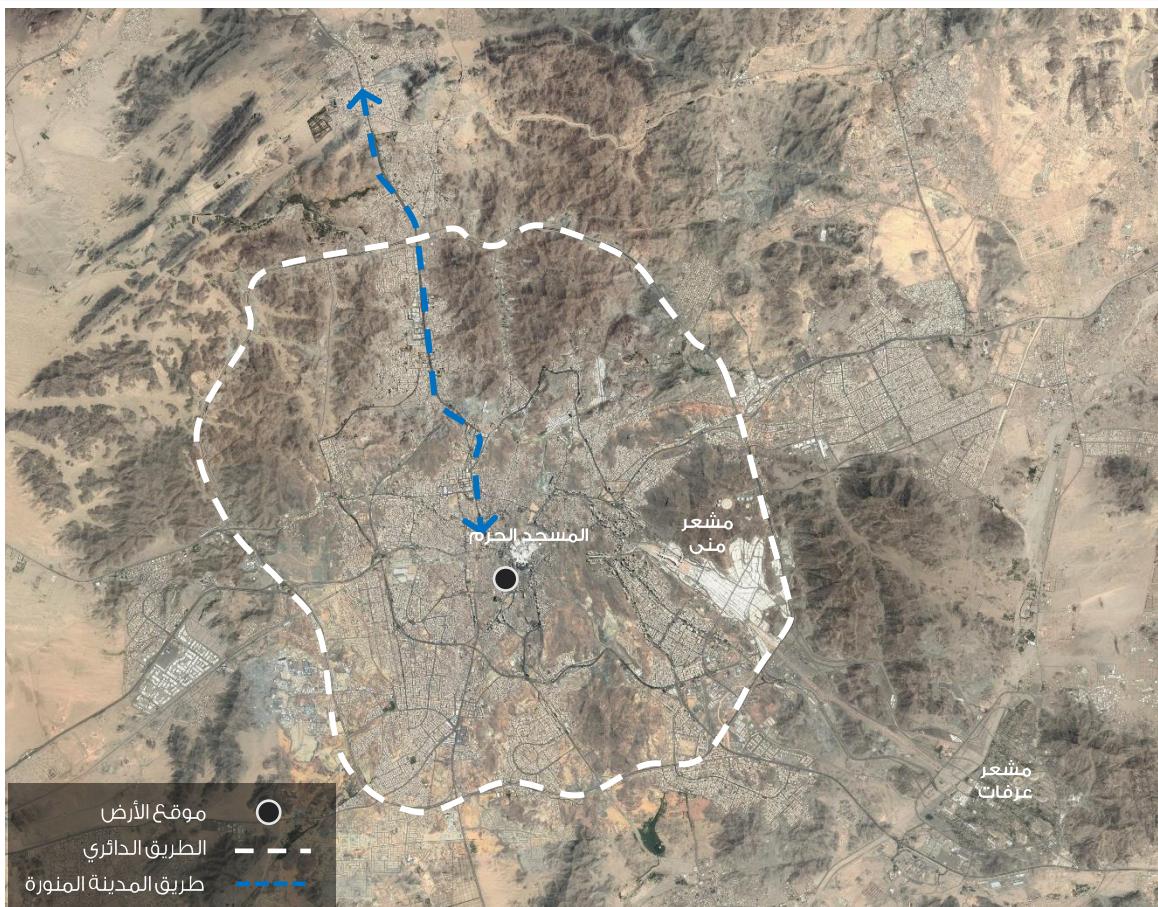
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
	-	القيود على أعمال البحث والاستفسار	
	-	القيود على أعمال التحليل	
	-	القيود على أعمال المعاينة	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقرير. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق 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 عقود تأجير المعارض وعقد تأجير الموقع المخصص لإقامة محطات وأبراج خدمات الاتصالات تم 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 تنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقةً 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 معقولةً وواقعيةً، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم. 	الافتراضات	طبيعة ومصدر المعلومات	
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 افتراضًا خاصًا. وغالبًا ما نستخدم الافتراضات الخاصة للتوضيح لأثر التغيرات الممكنة عن قيمة الأصل. و يتم وصفها بالخاصة «لتوضيح لمستخدم التقييم أنَّ نتائج 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 معقولةً وواقعيةً، 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 الارتفاع به وبناء رأى القيمة على هذا الأساس. تم افتراض سريان عقد إدارة وتشغيل الفندقة بنفس الشروط والالتزامات طوال فترة التنبؤ بالتدفقات النقدية. تم افتراض تمديد عقود التأجير بنفس الشروط والالتزامات طوال فترة التنبؤ بالتدفقات النقدية. 	<ul style="list-style-type: none"> • • • 	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة

٦.٢ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٤٠ كيلومتر في الاتجاه الجنوبي الغربي، وعن مدينة الطائف ٧٥ كيلومتراً في الاتجاه الشرقي، وعلى بعد ٧٢ كيلومتراً 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 ٨٥ كم^٢.

نبذة عن مدينة مكة المكرمة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٦,١ كيلم	الحرام المكي	٥,٣ كيلم	محطة قطار الحرمين السريع
١١ كيلم	مشعر منى	٢٤,٧ كيلم	مشعر عرفات

وصف العقار على مستوى الأحياء

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



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٦.٤ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٦.٤.١ وصف العقار ومواصفاته

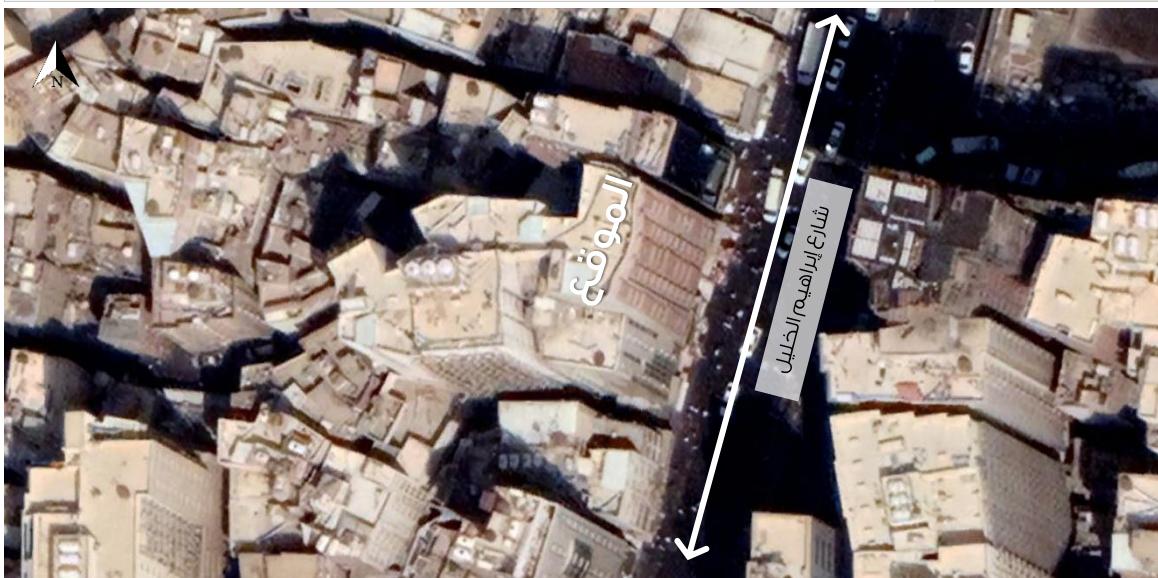
العقار عبارة عن فندق بحي جرهم الشمالي، مدينة مكة المكرمة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

شركة جدوى الخليل العقارية	اسم المالك	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	اسم العميل
١٤٤٤/٤/٢٣ هـ	تاريخ الصك	٩٢٠٢٧٠٥١٧٩	رقم الصك
١٤١٩/٨/١٠ هـ	تاريخ الرخصة	٣٨٠٢٠٣٥٦٦	رقم الرخصة
معلومات العقار			
مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
إبراهيم الخليل	الشارع	جرهم الشمالي	الحي
-	رقم المخطط	بدون	رقم القطعة
العقار مرهون لصالح بنك البلاد	الملاحظات	فندق	نوع العقار
٠٣٩٨٢٢٣٣٤ شرق	٠٢٠٤١٤٩٧ شمال		إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/WXxGr4wnLxz95ER88			الموقع

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٦٤,٩٧	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظمة	شكل الأرض	٢٥ -	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٦,٥ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٤٧٦ م شرقا و ٤٣٤ غربا	داخلي	سكة غير نافذة + جار + سكة نافذة	٥٧,٣٣	شمالي
٣	٤٤,٩٦ م شرقا و ٣,٩٦ غربا	داخلي	سكة غير نافذة + جار	٢٤,٩٦	جنوبي
١	٥٣ م	رئيسي	شارع إبراهيم الخليل + جار + سكة غير نافذة	٤٦,١٣	شرقي
-	-	-	جار	١,٨٤	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

مساحة المبني	٢٥٨,٨٧٦,٧	بيانات العقار
عدد الأدوار	بدر ٥ + دور أرضي + ميزانين + دور خدمات + دور متكرر	
عمر المبني	٢٢ سنة	
عدد المبني	١	
نوع التكييف	مركزي	
التشطيب	جيد جداً	
الخدمات المتوفرة	أنظمة إطفاء حرائق + أنظمة مراقبة بالكاميرات + مواقف سيارات	
مصاعد	يوجد	
الاستخدام	تجاري	نظام البناء لمنطقة العقار
نسبة البناء	%٨٠	
معامل البناء	٢٠	
عدد الأدوار	٥ دور	
ملاحظات	-	

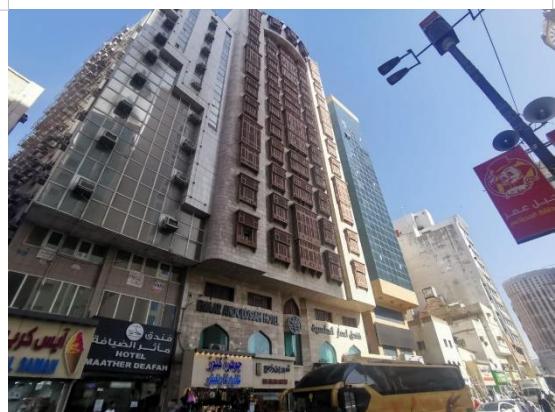
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

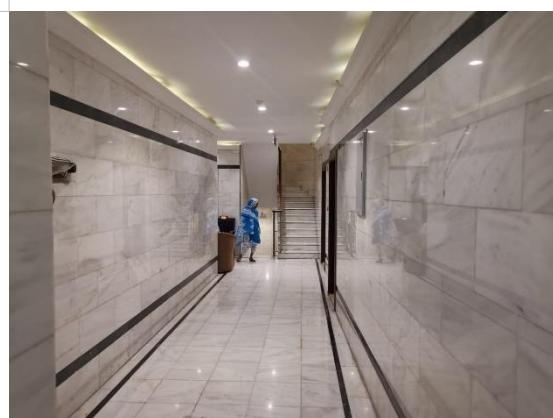
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٦,٦ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٣/٠٥/٥.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٣/٠٥/٤.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افتراضات مدير صندوق جدوى ريت الحرميين بموقع تداول السعودية.

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
✓ هيكل خشبي □ حجر وطين	✓ هيكل خرساني مسلح □ هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
□ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
□ دهان بروفايل □ مشغول حديد	□ دهان □ حجر	السور الخارجي
□ دهان وزجاج	□ دهان ✓ حجر	واجهة المبني
	✓ شبابيك زجاج □ شبابيك خشب	الشبابيك
□ أبواب ألمنيوم □ باب سحاب إلكتروني □ باب حديد مزخرف	□ أبواب خشب ✓ أبواب زجاج □ باب حديد	الأبواب الخارجية
✓ رخام □ سيراميك او بورسلان او موzaïko		الممرات والدرج
□ أبواب المنيوم ✓ أبواب خشب	□ أبواب زجاج □ أبواب حديد	الأبواب الداخلية
✓ سقف معلق □ سقف معدني	✓ سقف خرساني □ سقف جبس	الأسقف الداخلية
□ تلليس فقط □ طوب	✓ دهان □ ورق حائط	الجدار الداخلية
□ باركيه خشب ✓ موكيت □ بورسلان	✓ سيراميك □ موzaïko □ رخام	الأرضيات الداخلية
□ تحكم آلي	✓ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثر	✓ مؤثر	التأثير
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى





ملخص النتائج	
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من الحرم المكي الشريفي. يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق إبراهيم الخليل مباشرةً المؤدي إلى الساحات الجنوبية للحرم المكي الشريفي. 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. الازدحام 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
<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 بتنظيم 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 بتحفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها. 	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> تتوفر العديد من البديل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

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

٦.١١ أسلوب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

- الغرض من التقييم
- طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام
- أساس القيمة
- نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات

العوامل

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	طريقة رسملة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤.١٢.٦ القيمة الإيجارية التعاقدية

ملخص عقود التأجير القائمة على العقار محل التقييم						العقار	رقم الصك	اسم المؤجر	بداية العقد	نهاية العقد	المساحة	قيمة الإيجار
٣,٠٠,٠٠	٠٠	٢٠٢٣-٧-١٨	٢٠٢٧-٢-٥	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	موبايلي				
٩,٠٠,٠٠	٦	٢٠٢٣-٧-١٨	٢٠٢٣-٢-٣	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	أفراج العميري ا				
٩,٠٠,٠٠	٦	٢٠٢٣-٧-١٨	٢٠٢٣-٢-٣	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	أفراج العميري ر				
٥٥,٠٠,٠٠	١٩٥	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٢-٣	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	ثوب الريهم				
١٢,٠٠,٠٠	١٨	٢٠٢٣-٧-١٨	٢٠٢٣-٢-٧	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	ركاز العرب				
٢٣,٠٠,٠٠	١٨٨٣	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٣	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	صالون رضا نوح				
٥٥,٠٠,٠٠	١٥	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٢-٣	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	مؤسسة المالكي للتمور				
١٨,٠٠,٠٠	١٨	٢٠٢٣-٧-١٨	٢٠٢٣-٢-٥	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	مؤسسة سعاد الغامدي				
٥٥,٠٠,٠٠	١٨	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٣	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	مؤسسة فاطمة مجاهد				
٥٥,٠٠,٠٠	١٩٣٢	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٣	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	مؤسسة كنوز الامتياز				
٤,٤٥٠,٠٠	١٨	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٢-٣	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	٢٠٢٣-٧-٢٩	مطعم سمرقندى				
المجموع												٤٢,١٩,٥٣٣.

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 نظامياً وقانونياً.
- العقود المبرمة هي عقود من شبكة إيجار تأخذ صفة السندي التنفيذي.
- مدة العقود تتراوح بين سنة واحدة أو أقل من سنة.
- عدد المعارض بالجهة الأمامية بالعقار والمتبقي من المعارض بالجهة الخلفية من المبني.

١,٦,٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "FIDIC" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينبع 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 لمراحل النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، تم اختيار طريقة التدفقات النقدية لتقييم العقار بأسلوب الدخل وتحديد فترة التنبؤ الصريحة بما يتلاءم مع هذه المدخلات.

١,٦,٣ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من غرف فندقية كالتالي:

- عدد الغرف الفندقية : ٢٩٤ غرفة.
- عدد الحجاج: ٩٤٠ صاح؛ وذلك حسب التصريح الصادر من لجنة إسكان الحجاج التابعة للإدارة العامة للحج والعمرة بأمانة منطقة مكة المكرمة.
- قام فريق إسناد بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج وتم التوصل إلى أن تكلفة الحاج تقدر ب ٦٠ ريال / حاج.
- قام فريق إسناد بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى متوسط إيجار موقع لإقامة محطات وأبراج لخدمات الاتصالات وتم التوصل إلى أن القيمة التأجيرية السنوية للموقع تقدر ب ٣٠٠ ريال سعودي.

١,٦,٤ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)

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

قائمة المقارنات – الغرف الفندقية		
اسم الفندق	التاريخ	سعر الغرفة / الليلة
فندق إعمار جراند	٢٠٢٣	٢٥٠ ريال
فندق أبراج الكسوة	٢٠٢٣	٢١٥ ريال
فندق لمار أجياد البرج الثاني	٢٠٢٣	٢٠٠ ريال

٤,١٢,٦ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٤,١٢,٦,١١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)



صورة توضح نطاق البحث

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث
	% الضبط	% الضبط	% الضبط	% الضبط
تاريخ المقارن	-	٥٢,٣٠/٥/٢١	٥٢,٣٠/٥/٢١	٥٢,٣٠/٥/٢١
القيمة الإيجارية لغرفة / ليلة	-	٢٥ رس / ليلة	٢٥ رس / ليلة	٢٠ رس / ليلة
نوع المقارن	-	عرض	عرض	عرض
ظروف السوق	-	متتشابهة	متتشابهة	متتشابهة
القيمة الإيجارية بعد التسوية		٢٢٥ رس / ليلة	١٩٤ رس / ليلة	١٨٠ رس / ليلة
سهولة الوصول	سهل	سهل	سهل	سهل
الموقع	ممتاز	ممتاز	جيد جداً	جيد جداً
القرب من الحرم	قريب جداً	قريب جداً	قريب نسبياً	قريب نسبياً
عمر العقار	٢٢ سنة	٩ سنوات	٩ سنوات	٦ سنوات
تصنيف الفندق	٣ نجوم	٣ نجوم	٣ نجوم	٣ نجوم
قرب الفندق من مناطق الجذب	قريب	قريب	قريب	قريب
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	١٤ رس / ٢٥	٧ رس / ٢٥	١٣ رس / ٢٥
قيمة المتر بعد التسوية	-	٢١٢ رس / ليلة	٢٠٠ رس / ليلة	١٩٣ رس / ليلة
نسبة الترجيح	-	٥٣%	٤٦%	٥٥%
قيمة المتوسط الموزون	-	٢٠٠ رس	٢٠٠ رس	٢٠٠ رس

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.

٤.٢.٦ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٦.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (المعارض)

تصنف معايير التقديم 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 للتوصيل إلى مؤشر لقيمة".

قائمة العقارات المقارنة – المعارض					
القيمة/م٢	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٩,٥٨٣	٢٥٢٤	٢٣,٢٣,... ريال	٢٠٢٣	عرض	عقارات
٩,...	٢٥٢٠	١٨,... ريال	٢٠٢٣	عرض	عقارات
٦٦٦	٢٥٣٠	٣٥,... ريال	٢٠٢٣	عرض	عقارات



٤,١٢,٦ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
٤,١٢,٧ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (المعارض)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٥٠,٣٣/٦/١		٥٠,٣٣/٦/١		٥٠,٣٣/٦/١		-	تاريخ الصفقة
٢٠,٦٦٦ رس /٢٥		٩,٠٠ رس /٢٥		٩,٥٨٣ رس /٢٥		-	قيمة المتر للعقار
%.. عرض		%.. عرض		%.. عرض		-	نوع المقارن
%.. متشابهة		%.. متشابهة		%.. متشابهة		-	ظروف السوق
						قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	
٢٠,٦٦٦ رس /٢٥		٩,٠٠ رس /٢٥		٩,٥٨٣ رس /٢٥		-	قيمة المتر بعد التسوية
%.. سهل جدا		%.. سهل		%.. سهل		سهل جدا	سهولة الوصول
%.. ممتاز		%.. جيد جدا		%.. جيد جدا		ممتاز	الموقع
%.. جيد		%.. جيد		%.. جيد		جيد	مستوى التشطيب
%٥.٥ قريب		%٥.٠ قريب نسبيا		%٥.٥ قريب		قريب جدا	القرب من الصرام المكي
%٥.٥ ٢٩٢ رس /٢٥		%٦٠.٠ ٢٩٢ رس /٢٥		%٦٧.٥ ٢٩٢ رس /٢٥		-	قيمة التسوية /نسبة الضبط
٢٥/٢٩٢ رس /٢٥		٢٥/٢٩٢ رس /٢٥		٢٥/٢٩٢ رس /٢٥		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٦.٠		%٤٥		%٤٥		-	نسبة الترجيح
						-	قيمة المتوسط الموزون

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

٤,٢,٦ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقى المتوقع للعقار محل التقييم كالتالى:

- متوسط قيمة تأجير الغرفة في الليلة الواحدة بموسم العمره يقدر بـ ٢٠٠ ريال / ليلة.
- متوسط قيمة تأجير المتر المربع للمعارض يقدر بـ ١٠٠ ريال / م٢.
- متوسط إيجار الموقعاً المخصص لإقامة محطات وأبراج خدمات الاتصالات تقدر بـ ٣٠٠ ريال.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ ٦٠٠ ريال / حاج.

٤,٢,٦ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم :

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

الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلى	العنصر
–	–	٢٠٠ ريال	–	متوسط قيمة التأجير في موسم العمره (ريال / ليلة)
–	–	%١٥,٧٦	–	نسبة الإشغال الكلية
–	–	٦٠٠ ريال		تكلفة الحاج
–	–			مصروفات التشغيل والصيانة
–	–	%٣٠	%٣٠	التكاليف الإدارية
–	–			تكاليف التسويق
%٣١	٥,٣٤ ريال	٦٠٠ ريال	٦٨٤٤ ريال	متوسط قيمة التأجير للمعارض (ريال / م٢)
–	–	٣٠,٠٠	٣٠,٠٠	متوسط قيمة تأجير الموقعاً المخصص لإقامة محطات وأبراج خدمات الاتصالات
<ul style="list-style-type: none"> يتناقض المدخلات المدخلات الإدارية والتشغيل حسب المشار إليه في ملحق العقد طوال فترة التنبؤ بالتدفقات النقدية. وجدنا بيانات الدخل الخاصة بالمعارض التي تم تزويدها بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها في مدخلات عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسمية بناء على بيانات السوق وأن الفرق الناتج بين بيانات الدخل الفعلى وبيانات السوق ناتج عن ارتفاع القيمة التأجيرية لمطعم سمرقندى مقارنة بالإيجار السوقى. 				
النتيجة				

٦,٢٠١٣ عوائد الفندق

عدد الغرف		تصنيف الوحدات		
٢٩٤		غرفة		
٢٩٤		اجمالي عدد الوحدات		
		افتراضات العوائد		
نسبة الإشغال	غرفة	عدد الأيام	%	مواسم الفنادق
٦٠.٠%	.. مرس.	٢٠٣ يوم	٥٨.٦٣%	موسم العمرة
٧٠.٠%	.. مرس.	٢٤٣ يوم	٢٢.٩%	نهاية الأسبوع
٩٠.٠%	.. مرس.	٣٥٣ يوم	٨.٢٣%	موسم رمضان
٦٥.٦٦%		٢٦٣ يوم	١٠٠%	المجموع
ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج				
تصنيف الغرف		غرفة		
اجمالي الدخل		غرفة		
٧,٥٤٩,٩٥ ... ر.س.		موسم العمرة		
٤,٥٨,٧٣٣.٩١ ر.س.		نهاية الأسبوع		
٤,٧٦٢,٨٠ ... ر.س.		موسم رمضان		
٣٧٦,٤٥٤ ر.س.		مجموع عوائد الغرف العاديّة		
اجمالي الدخل	عدد الأيام	السعرا حاج	السعة(حاج)	موسم الحج
٥,٦٤,٠٠ ر.س.	٤	٩٤,٠٠ ر.س.	٩٤,	موسم الحج
٢٢,٠١,٤٥٣.٩١				
مجموع العوائد				
ملخص افتراضات العوائد				
"٧٪ استثناء تكاليف التشغيل مسبقاً"		% إجمالي الوحدات		
٣٧٤,٣٧٤ ر.س.		دخل الأطعمة والمشروبات		
٤٤٣,٤٤٣ ر.س.		موسم الحج		
٥,٤٥,٥ ر.س.		اجمالي الدخل		
٦٤٨,٦٤٣ ر.س.		تكلفة إدارة التشغيل والتسويق - ٣٪		
٧,٩٤,٥٨,- ر.س.		صافي الدخل التشغيلي (NOI)		
١٦,٥٥٤,٠٠ ر.س.				

٤,٦,٢ عوائد المعارض

بيانات دخل المعارض

الدخل الإجمالي من المساحات التجارية	٥,٠٠%	الشواffer
الإجمالي بعد خصم الشواffer	٠,٠٠%	الصيانة والتشغيل
٤,٦,٢,٣ رس.	٥,٠٠%	رس.
٤,٦,٢,٦ رس.	٠,٠٠%	رس.

٤,٦,٢,٤ الافتراضات:

- تم افتراض نسبة زيادة ٥ % كل خمس سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.
- تم افتراض نسبة شواffer ٥ % للمعارض الواقعة بالعقار محل التقييم وذلك تحسيناً 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.

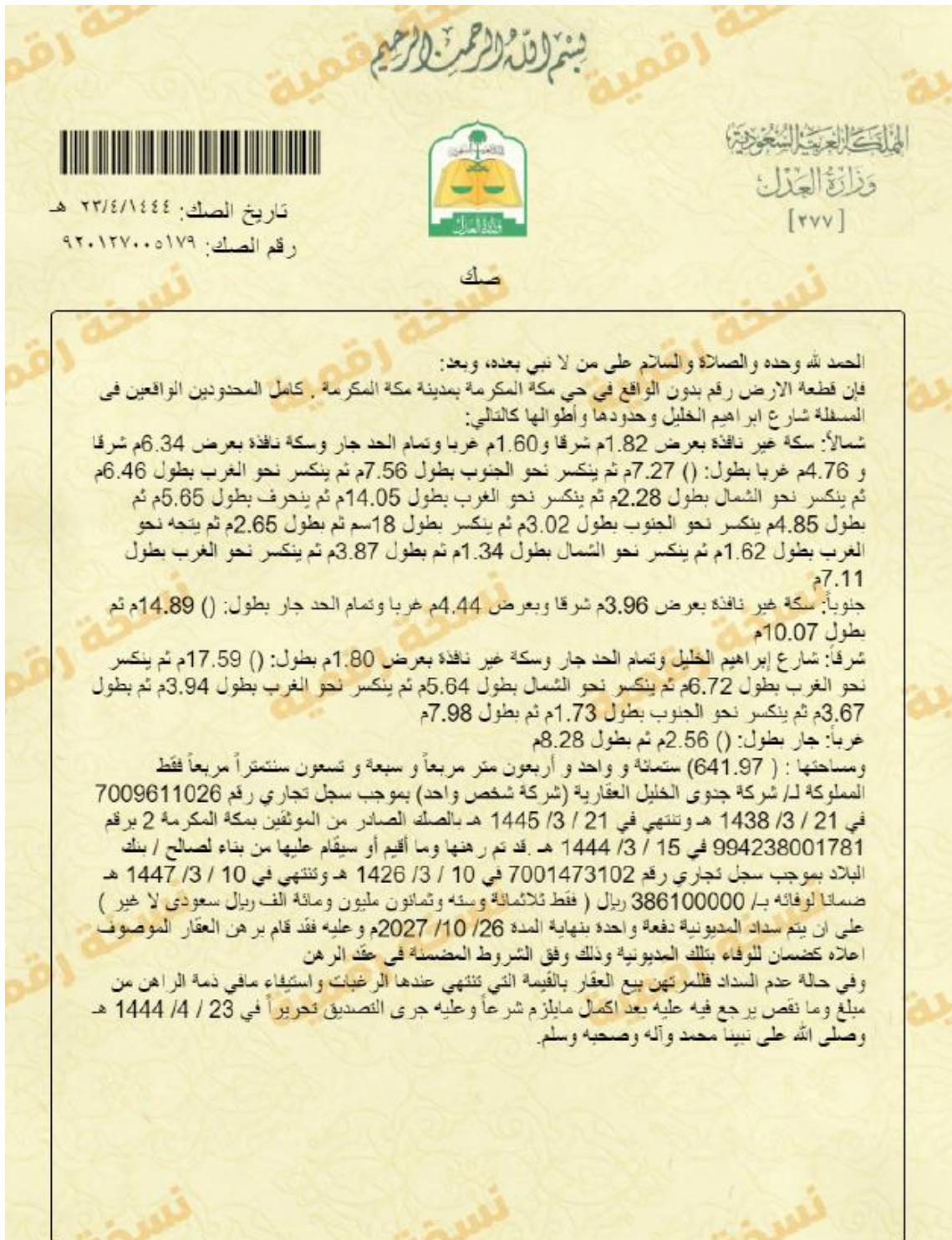
افتراضات إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		معدلات
المصدر	القيمة	
تداول السعودية	% ٣,٣٢	معدل عائد السنديات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	% ٢,٧٠	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	% ٠,٦٨	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقارات	% ١,٨٠	مخاطر العقار قيد التقييم
	% ٨,٥٠	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

٢٩٨,٤٥ رس.	التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية
------------	--

١٢,٦ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
١٢,٦,١ الافتراضات:

الاحتياطي	KPI's
٢٩٨,٤,٥,١٨٤,٦٦	القيمة الحالية
٢٩٨,٤,٥,...,	ايجابي تقييم العقار



صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التتحقق من بريادتها وسريرتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

(هذا النموذج مخصوص للأملاك ذات العقارات الآمنة ويعطى شفافية)

نموذج رقم (١٤١١٥٤)

صفحة رقم 1 من 1



رقم الطلب الإلكتروني : 3806502939
 رقم الوكحة : 3801103566
 تاريخ الوكحة : 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

الاسم : التنوير العقارية	رقم السجل التجاري : 1010272689	البعاد ماط : .6.860+4.145+1 162+1.110+1.6 50+0.409+0.54 7+0.400+6.933 +5.520+13.976 +2.106+6.412+ 7.485+7.067	شمال
رقم القطة : 320109003664	رقم الصك : 37/00949	البلدية: بلدية اجياد الفرعية	العقاري :
رقم المخطط التنظيمي : 1420/04/06	رقم السجل : 1436/09/14	البلدية: بلدية اجياد الفرعية	البلدية: بلدية اجياد الفرعية
مصدرها: مكة	تاریخه : تاریخه :	الموقع : الحي : حي الجيزة	
البروز	ارتفاع (م)	الحدود	البعاد ماط
0	0	سكة فيبر نافذه عرض شرق غرب 1.90 مساحة 7 ادوار وتمام الحد سكة نافذه عرض شرق غرب 4.80 مساحة 8.29	.6.860+4.145+1 162+1.110+1.6 50+0.409+0.54 7+0.400+6.933 +5.520+13.976 +2.106+6.412+ 7.485+7.067
310	0	شارع ابراهيم الخليل + مسلح 11 دور	شرق .5.501+7.131+ .5.669+3.453+4 210+3.687+1.0 00+0.741+7.95
0	0	مساحة اربع ادوار وتمام الحد سكة نافذه شرق 4.40 وغرب 4.95	جنوب 15.158+10.120
0	0	مساحة 14 ادوار	غرب 8.250+2.596
الاستخدام	المساحة	الوحدة	عدد الأدوار
خدمات	399	1	1
إسكان + تجاري	426.24	1	1
مطاعم	590.85	1	1
خدمات	590.85	1	1
سكنى	6869.76	12	12
بروز	310	1	1
خزانات	235.41	1	1
مبانيات + بيت شرفة	164.56	1	1
	9586.670		الإجمالي
ملاحظات :			

الملال : التنوير العقارية رقم السجل التجاري : 1010272689	التاريخ المياعنة : 13:01:09 - 1439/5/7
  <p>أصلية المصادقة المقدمة والراجح لبيان للتحقيق بالبيان لديه شهرين من تاريخ المياعنة المقدمة بيان المياعنة</p>	
 <p>م: عبد الله التباني ٢٠٢٣/٥/٧</p>	

تصريح إسكان الحاج بالعاصمة المقدسة

تصريح لموسم حج ١٤٤٤

تاریخه ١٤٤٤-٩-٠٧

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

رقم التصريح ٧٢٦٨ / من

بيانات الملك:	شركة جدوى الخليل العقارية
المساكن:	شركة اعمار الضيافة الفندقية
رقم السجل المدني:	١٠٣١٢٤٥١٥٧
عنوانه:	شارع ابراهيم الخليل
رقم الصك:	٣٨٠١١٠٣٥٦٦ رقم رخصة البناء: ٣٢٠١٠٩٠٣٦٦٤
رقم اشتراك الكهرباء من:	٢٣٠٨٠٥٠١٣٩٣٦٦ إلى: ٢٣٠٨٠٥٠١٣٩٣٥٠
اسم المسئول:	صطنوم حمدان القاسمي
رقم واتس:	٥٥٥٥٠٨٩٥

مكونات المبني:	١٤ متكرر + ٤ ميزاين + ٤ خدمات + ٤ أدوار + ١ أرض
الأدوار الغير مصرح بها:	٣
عدد الأدوار المصرح بها:	١٢
عدد المطابخ:	٢٩٤
إجمالي عدد الغرف:	١٢٠
كتابات:	٩٤٠
نوعية وسائل الحجاج رقمياً:	تسعة وأربعون حاج فقط لا غير

سلم طوارئ داخلية	سلم رئيس ١	وسائل السلامة المتوفرة بالمبني:
يوجد شبكة اطفاء	يوجد نظام رش الماء	يوجد نظام رش الماء
يوجد مضخة الحريق	عدد المصاعد ٥	يوجد مولد كهربائي
المؤسسة القائمة بتصنيعه فوجيتك (٥٩٦٩٣٩٣٢٩)	٥٥٥٣٧٢٢	المؤسسة القائمة بوسائل السلامة هي الأطفاء الحديثة



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

رئيس قسم التصاريح
التاريخ: ١٤٤٤/٩/٧

التوقيع

كالسمى في المظفر

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 المبني
- ٧,٨ صور العقار
- ٧,٩ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقديم
- ٧,١٠ أساليب التقديم
- ٧,١١ التقديم
- ٧,١٢ صور المستندات

الملخص التنفيذي | ٧,١

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	المستخدمون الآخرون	حملي وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين
	ضابط الاتصال المسئول	فريق إدارة الممتلكات	عنوان التواصل (بريد الإلكتروني / هاتف)	saudi-rf@jadwa.com
	الاسم	فندق ثروات التقى	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://goo.gl/maps/HqwFzPQEpaZU2zWv9		الأصل محل التقييم
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 الدولي.	تقييم دوري لنصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تقييم دوري لنصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية
	الغرض من التقييم	تقييم دوري لنصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٣/٦/٣
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٣/٥/٤	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	الاستخدام الحالي
	أساس القيمة	القيمة السوقية	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	الاستخدام الحالي
	الرقم المرجعي	٢٣.٥٩٠.٣٧	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٣/٨/٧	نسخة النهاية	
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولم يُتم 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 والعقاريات المشاركة.		

٧ـ الملخص التنفيذي

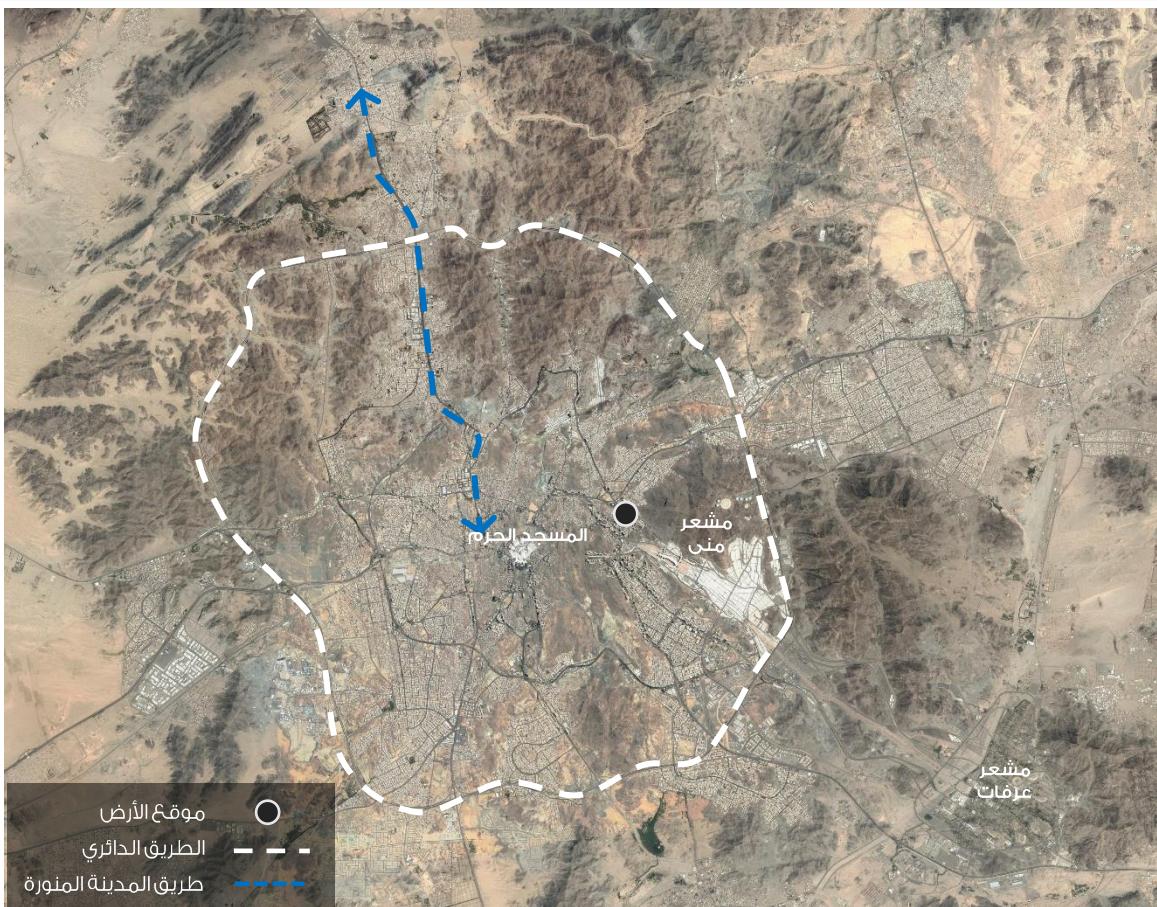
حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال البحث والاستفسار	نطاق البحث والاستقصاء
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويتنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.	القيود على أعمال التحليل	نطاق البحث والاستقصاء
تشمل المستندات "ملفقة في ملحق 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 	القيود على أعمال المعاينة	طبيعة مصدر المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> ◦ تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. ◦ افصاحات مدير صندوق جدوى ريت الحرمين بموقع تداول السعودية 		
<p>ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقةً معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسرعة 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.</p>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والحكم)	التطبيقات في هذا التقرير	
<p>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 افتراضًا خاصاً، وإنما ما تستخدمنه الافتراضات الخاصة لتوسيع أثر التغيرات الممكنة عن قيمة الأصل. ويتم وصفها بالخاصة «لتوضيح لم يستخدم 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».</p> <p>يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.</p>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات الخاصة
<p>تم افتراض أن العقار الحالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.</p> <p>تم افتراض سريان عقد إدارة وتشغيل الفندق بنفس الشروط والالتزامات طوال فترة التنبؤ بالتدفقات النقدية.</p>	التطبيقات في هذا التقرير	

٧,٢ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٤٠ كيلومتر في الاتجاه الجنوبي الغربي، وعن مدينة الطائف ٧٥ كيلومتراً في الاتجاه الشرقي، وعلى بعد ٧٢ كيلومتراً 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 ٨٥ كم^٢.

نبذة عن مدينة مكة المكرمة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٦,٧ كيلم	الحرام المكي	٧,٣ كيلم	محطة قطار منى
٤,٥ كيلم	مشعر منى	١٨,١ كيلم	مشعر عرفات

وصف العقار على مستوى الأحياء

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



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٤.٧ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٤.٧.٤ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن فندق بحي العدل، مدينة مكة المكرمة.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)

شركة جدوى الخليل العقارية	اسم المالك	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	اسم العميل
١٤٤٤/٤/٢٣ هـ	تاريخ الصكوك	٣٢٠٢٧٠٥٩٣	أرقام الصكوك
١٤٤٤/٧/١ هـ		٣٩٤٩٥٠٨٥٦	
١٤٤٤/٧/٠ هـ		٧٩٤٩٥٠٨٥٧	
١٤٣٣/٩/٧ هـ	تاريخ الرخصة	٧.٩٦٥	رقم الرخصة

معلومات العقار

مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
ابراهيم العوفي	الشارع	العدل	الحي
١٤٣٣/٩/٧	رقم المخطط	١٤/١٦٨+٩/١٦٨	أرقام القطع
العقار مرهون لصالح بنك البلاد	الملاحظات	فندق	نوع العقار
٠٣٩,٨٦,٧٧٩ شرق ٠٢٠,٤٣٣٥١٩ شمال			إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/vUjyMjvsvekrT9uGA			الموقع

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٢,٦٦٢,٣	مساحة الأرض حسب الصكوك
غير منتظمة	شكل الأرض	٢٥-	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٧٥ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية ٩٦٠٢٤٠٣٠٧)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (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 ٣٢٠٢٠٧٤٢٧)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٢٥,٩	شمالي
١	١٠	داخلي	شارع	٢٠,٨٣	جنوبي
-	-	-	جار	١٨,١٥	شرقي
-	-	-	جار	٣٦,٦	غربي

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية ٣٢٠٢١٠٢٨٢٩)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٣٩,٤٨	شمالي
١	١٠	داخلي	شارع	١٩,٨٨	جنوبي
-	-	-	جار	٣٦,٦	شرقي
-	-	-	جار	٢٢,١	غربي

٧,٥ حدود وأطوال العقار

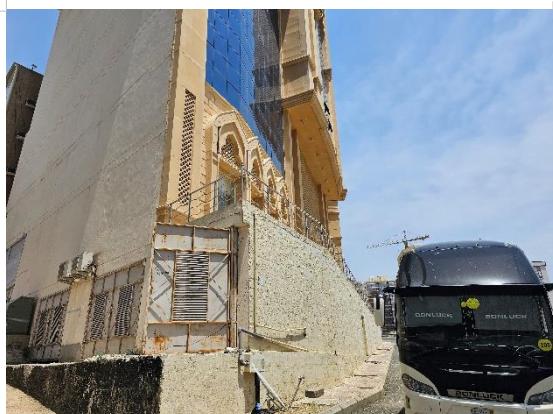
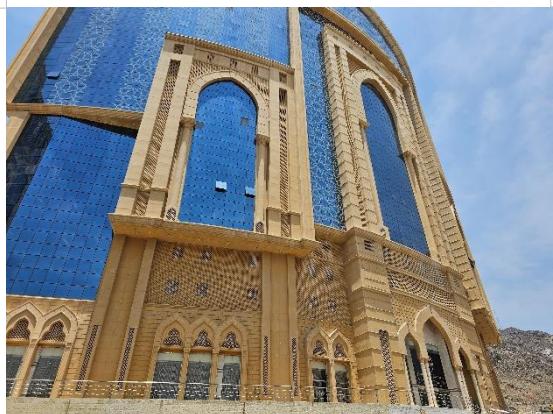
بيانات العقار ونظام البناء	
٢٥٣٢,٩٠,٦١	مساحة المبني
٣ أدوار بدور٤ + دور أرضي + ميزانين + ٣ أدوار خدمات + ١٥ دور متكرر	عدد الأدوار
٨ سنوات	عمر المبني
١	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
جيد جداً	التشطيب
أنظمة إطفاء حرائق + أنظمة مراقبة بالكاميرات + مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
تجاري	الاستخدام
%٧٥	نسبة البناء
١,٢٥	معامل البناء
١٥ دور	عدد الأدوار
– تم احتساب مساحات البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل، وتم افتراض صحتها.	
ملاحظات	

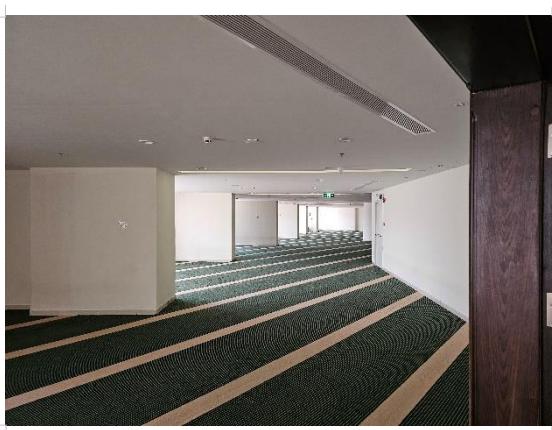
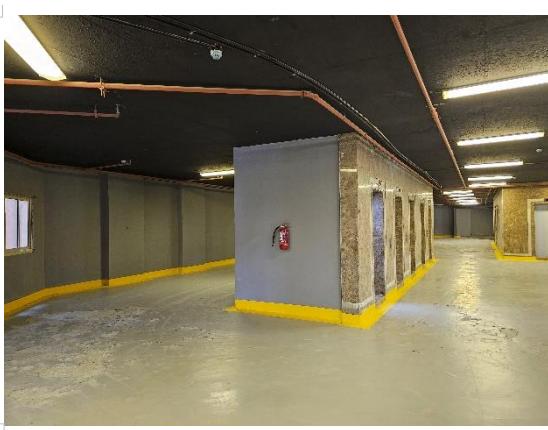
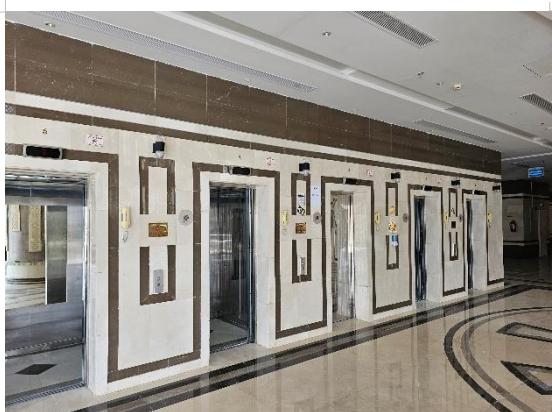
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار					
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء	
✓	✓	✓	✓	✓	
شبكة الهاتف	دفع مدنى	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات	
✓	✓	✓	✓	✓	
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه	
✓	✓	✓	✓	✓	

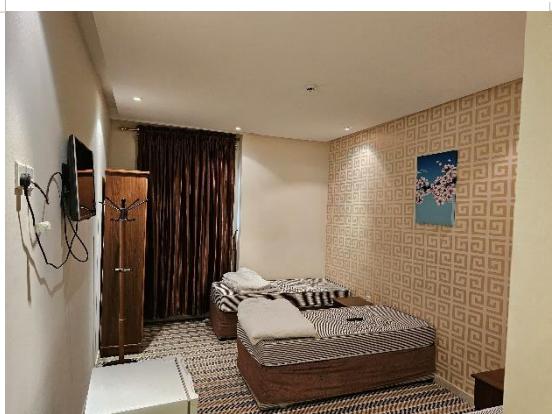
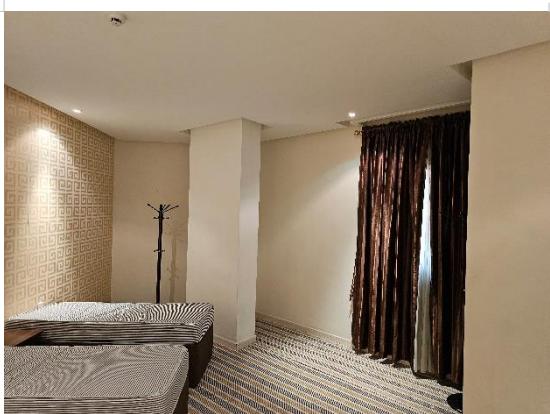
٧,٦ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٥.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٤.
- تم تحليل المؤشرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افتراضات مدير صندوق جدوى ريت الحرميين بموقع تداول السعودية.

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
✓ هيكل خشبي □ حجر وطين	✓ هيكل خرساني مسلح □ هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
✓ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
□ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
□ دهان بروفائل □ مشغول حديد	□ دهان □ حجر	السور الخارجي
✓ حجروزجاج	□ دهان □ حجر	واجهة المبني
	✓ شبابيك زجاج □ شبابيك خشب	الشبابيك
□ أبواب أمنيوم □ باب سحاب إلكتروني	□ أبواب خشب ✓ أبواب زجاج □ باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية
✓ رخام □ سيراميك او بورسلان او موzaïko		الممرات والدرج
□ أبواب المنيوم ✓ أبواب خشب	□ أبواب زجاج □ أبواب حديد	الأبواب الداخلية
□ سقف معلق □ سقف معدني	✓ سقف خرساني ✓ سقف جبس	الأسقف الداخلية
□ تلليس فقط □ طوب	✓ دهان □ ورق حائط	الجدار الداخلية
□ باركيه خشب □ موكيت ✓ بورسلان	□ سيراميك □ موzaïko □ رخام	الأرضيات الداخلية
□ تحكم آلي	✓ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثث	✓ مؤثث	التأثيث
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى







ملخص النتائج	
المزايا	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من ملثعر 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 الحرمين ومشروع مسار مكة والأعمال الإستكمالية لمشروع جبل عمر</p>
المخاطر	<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 الخاصة بالعقار	<ul style="list-style-type: none"> • توافر العديد من البدائل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم .

أسلوب التقديم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢

<p>" يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مُؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد عوامل متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها." 	<h4>أسلوب السوق</h4>
<p>" يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدتها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعاتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	<h4>أسلوب الدخل</h4>
<p>" يقدم أسلوب التكاليف مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكاليف ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل سرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدامه أسلوبي الدخل والسوق غير ملائم. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	<h4>أسلوب التكاليف</h4>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقفة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<h4>طريقة القيمة المتبقية</h4>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

- الغرض من التقدير
- طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام
- أساس القيمة
- نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات

العوامل

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

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

١,١,٧ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٣" 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 لتقدير العقار بأسلوب الدخل وتحديد فترة التنبؤ الصريحة بما يتلاءم مع هذه المدخلات.

١,١,٧ الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من غرف فندقية كالتالي:

- عدد الغرف الفندقية : ٦٩٠ غرفة.
- عدد الحاج: ٦٤٦ حاج؛ وذلك حسب التصريح الصادر من لجنة إسكان الحاج التابعه للادارة العامة للحج والعمرة بأماره منطقة مكة المكرمة.
- قام فريق إسناد بإجراء دراسة سوقية للوصول إلى متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج وتم التوصل إلى أن تكلفة الحاج تقدر ب...٤ ريال / حاج.

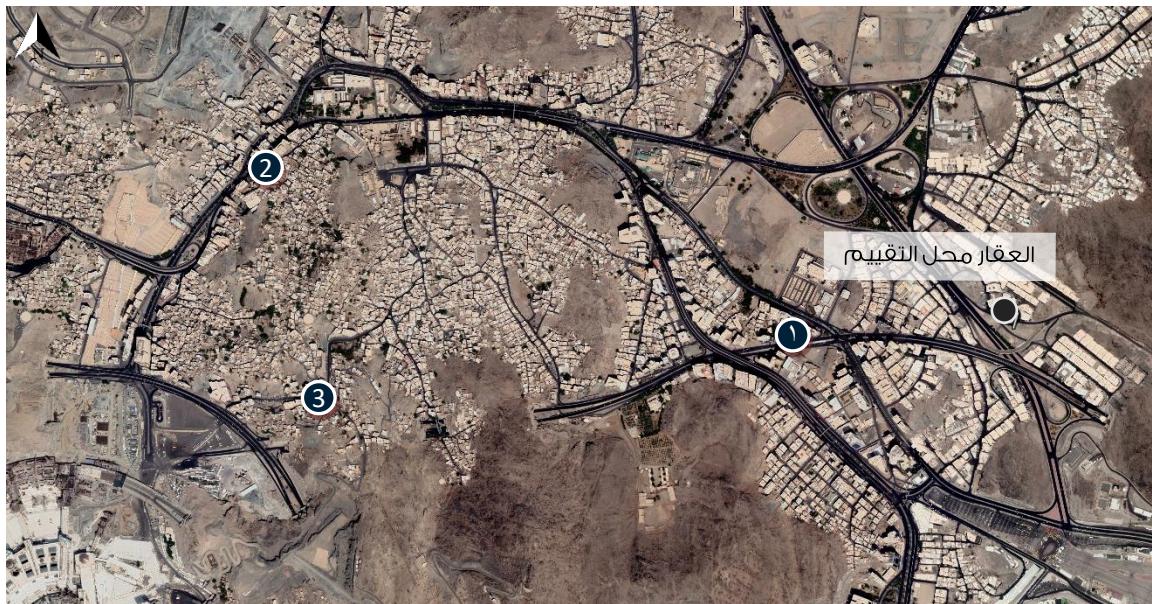
١,١,٧ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)

تصنف معايير التقييم الدولية "٢٠٢٣" طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات للأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصيل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة المقارنات – الغرف الفندقية		
اسم الفندق	التاريخ	سعر الغرفة / الليلة
فندق إيبيس ستايلز مكة	٢٠٢٣	٢٩٩ ريال
فندق المقام الراقي	٢٠٢٣	٢٩٩ ريال
فندق الفخامة اوركيد	٢٠٢٣	٣٢٥ ريال

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

٧.١١.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
٧.١١.٢ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)



صورة توضح نطاق البحث

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٥٢.٣/٥٢٩		٥٢.٣/٥٢٩		٥٢.٣/٥٢٩		-	تاريخ المقارن
٣٢٥	رُس / ليلة	٢٩٩	رُس / ليلة	٢٩٩	رُس / ليلة	-	القيمة الإيجارية للغرفة / ليلة
%..	عرض	%..	عرض	%..	عرض	-	نوع المقارن
%..	متشبهة	%..	متشبهة	%..	متشبهة	-	ظروف السوق
٣٢٥	رُس / ليلة	٢٩٩	رُس / ليلة	٢٩٩	رُس / ليلة		القيمة الإيجارية بعد التسوية
%..	سهل	%..	سهل	%..	سهل	سهل	سهولة الوصول
%..	جيد	%..	جيد	%..	جيد	جيد	الموقع
%..	٣ أسنة	%٤٠..	٢ سنة	%٦٠..	١٢ سنة	٨ سنوات	عمر العقار
%..	٣ نجوم	%..	٣ نجوم	%..	٣ نجوم	٣ نجوم	تقييم الفندق
%٥٠.-	قريب جدا	%٥٠.-	قريب جدا	%..	قريب	قريب	قرب الفندق من الحرم المكي
%..	٢٠ .. رُس / متر مربع	%٧..	٢٠ رُس / متر مربع	%٣..	٢٠ رُس / متر مربع	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٣٢٥	رُس / ليلة	٣٢٠	رُس / ليلة	٣.٨	رُس / ليلة	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤..		%٦٥		%٦٥		-	نسبة الترجيح
		٣٢٠				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة تأجير الغرفة في الليلة الواحدة مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٣) التي تعتبر أقرب مقارن للعقار محل التقييم.

١,١,٧ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
١,١,٧,١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (غرف الفندق)

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقى المتوقع للغرف الفندقية المكونة للعقار محل التقييم كالتالى :

- متوسط قيمة تأجير الغرفة في الليلة الواحدة بموسم رمضان يقدر بـ: ٣٢٠ ريال / ليلة.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ: ٤٠٠ ريال / حاج.

٢,١,٧ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم :

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

الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلىة	العنصر
-	-	٣٢٠ ريال	-	متوسط قيمة التأجير في موسم رمضان (ريال / ليلة)
-	-	%٩٠	-	نسبة الإشغال في موسم رمضان
		٤٠٠ ريال	-	تكلفة الحاج
-	-	%١٥	-	مصروفات الإدارة والتشغيل والتسويق
يتناقض المثلث أتعاب الإدارة والتشغيل حسب المشار إليه في ملحق العقد طوال فترة التتبُّؤ بالتدفقات النقدية .				النتيجة

٧,١١,١٣ عوائد العقار

تصنيف الوحدات	عدد الغرف
غرفة	٦٩.
اجمالي عدد الوحدات	٦٩.
افتراضات العوائد	
مواسم الفنادق	نسبة الإشغال
موسم رمضان	٩,٠٠%
المجموع	٨,٣١%

ملاحظة: نسبة الإشغال أعلاه لا تشمل فترة الحج

تصنيف الغرف	غرفة
موسم رمضان	اجمالي الدخل
موسم رمضان	٥,٩٦,٦٠... رس.
مجموع عوائد الغرف العادلة	٥,٩٦,٦٠... رس.

موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/ حاج	اجمالي الدخل
موسم الحج	٢٦٤	٤	٤,٠٠... رس.	٥,٨٤,... رس.

مجموع العوائد
ملاخص افتراضات العوائد
"نماذج استثناء تكاليف التشغيل ومتغير مسبقًا"
%
اجمالي الوحدات
دخل الأطعمة والمشروبات
موسم الحج
اجمالي الدخل
تكلفة الإدارة والتسيير والتسويق - ٥٠٪
صافي الدخل التشغيلي (NOI)

٤.١١.١ الافتراضات:

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

افتراضات المشروع	
سنة ٢٠٢٠	مدة المشروع
% ٦	معدل العائد
% ٨,٥	معامل الخصم

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (و) معدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتثبيط للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٨,٥ % لعكس المخاطر المتعلقة بمرافق الإنشاءات.

افتراضات إتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		معدلات
المصدر	القيمة	
تداول السعودية	% ٣,٣٢	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	% ٦,٧	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	% ٦,٦٨	مخاطر السوق
تقدير المقييم حسب حالة السوق والعقار	% ١,٨	مخاطر العقار قيد التقييم
	% ٨,٥	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

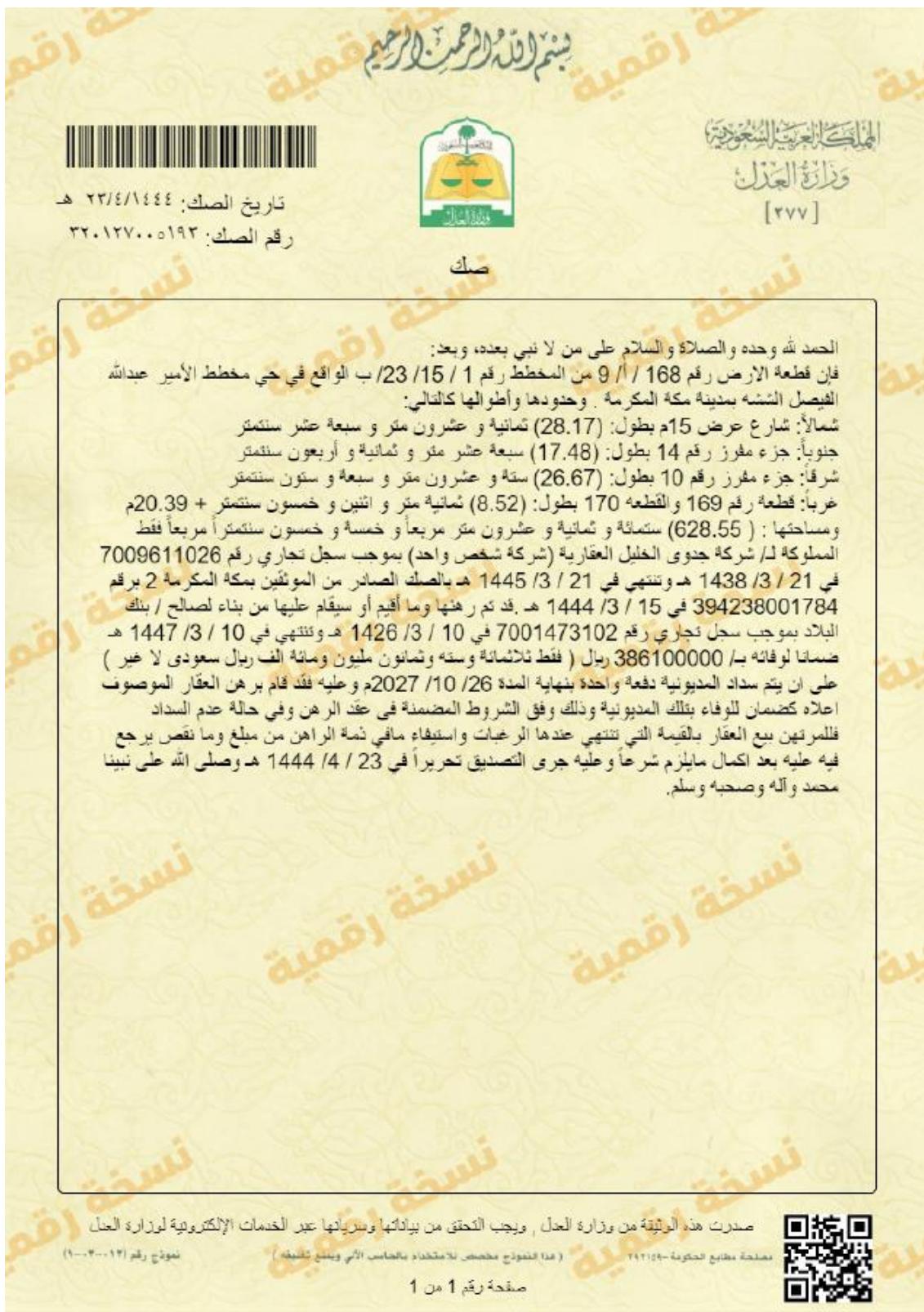
١٩٤,٨٩,... ريال

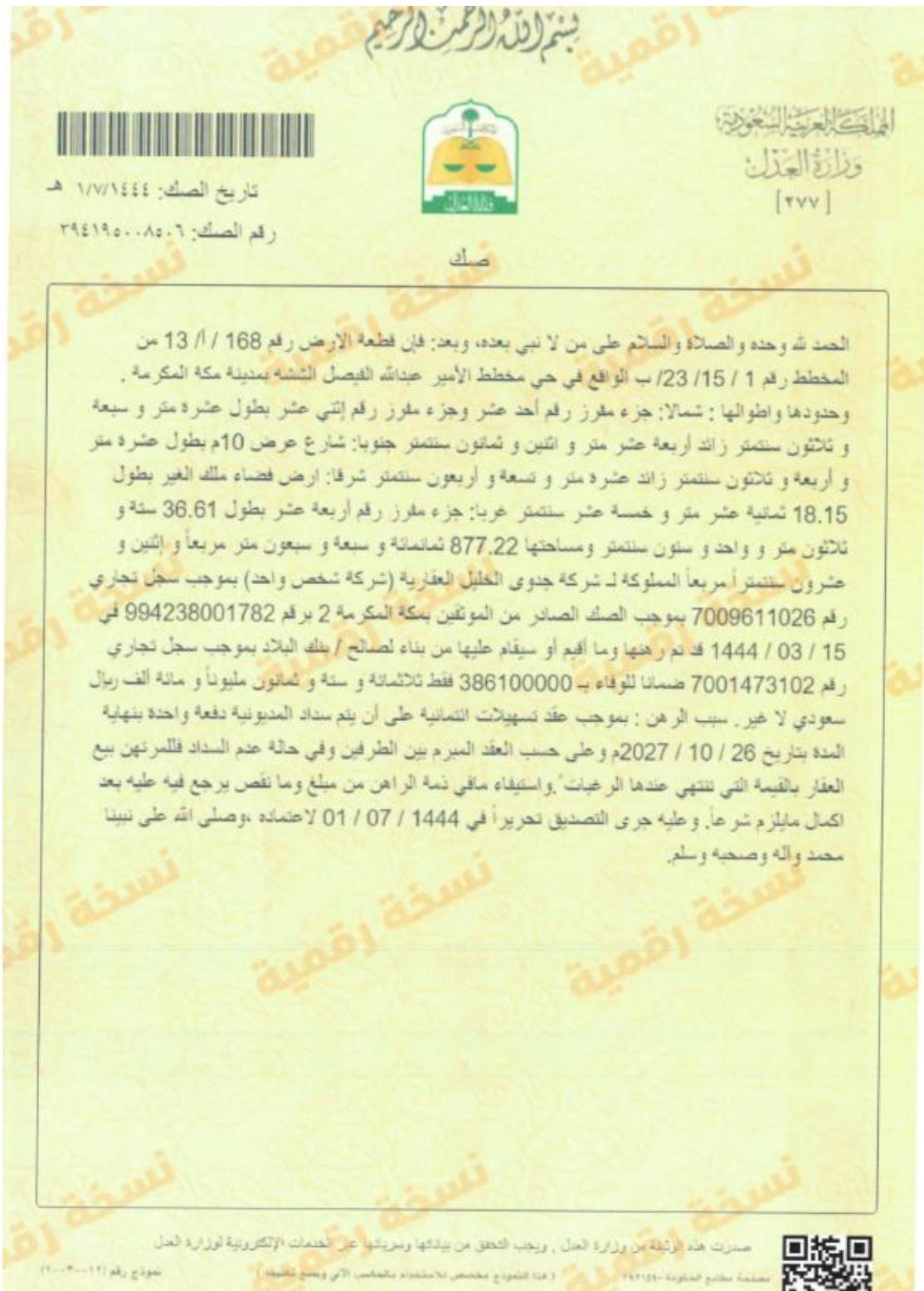
التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

التقييم | ٧,١١

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية ٧.١١.٥ الافتراضات:

العام الدراسي	KPI's
١٩٤,٨,٦,٧٦١,٠٠	القيمة المالية
١٩٤,٨,٦,٩,٠٠,٠٠	اجمالي قيمة العقار



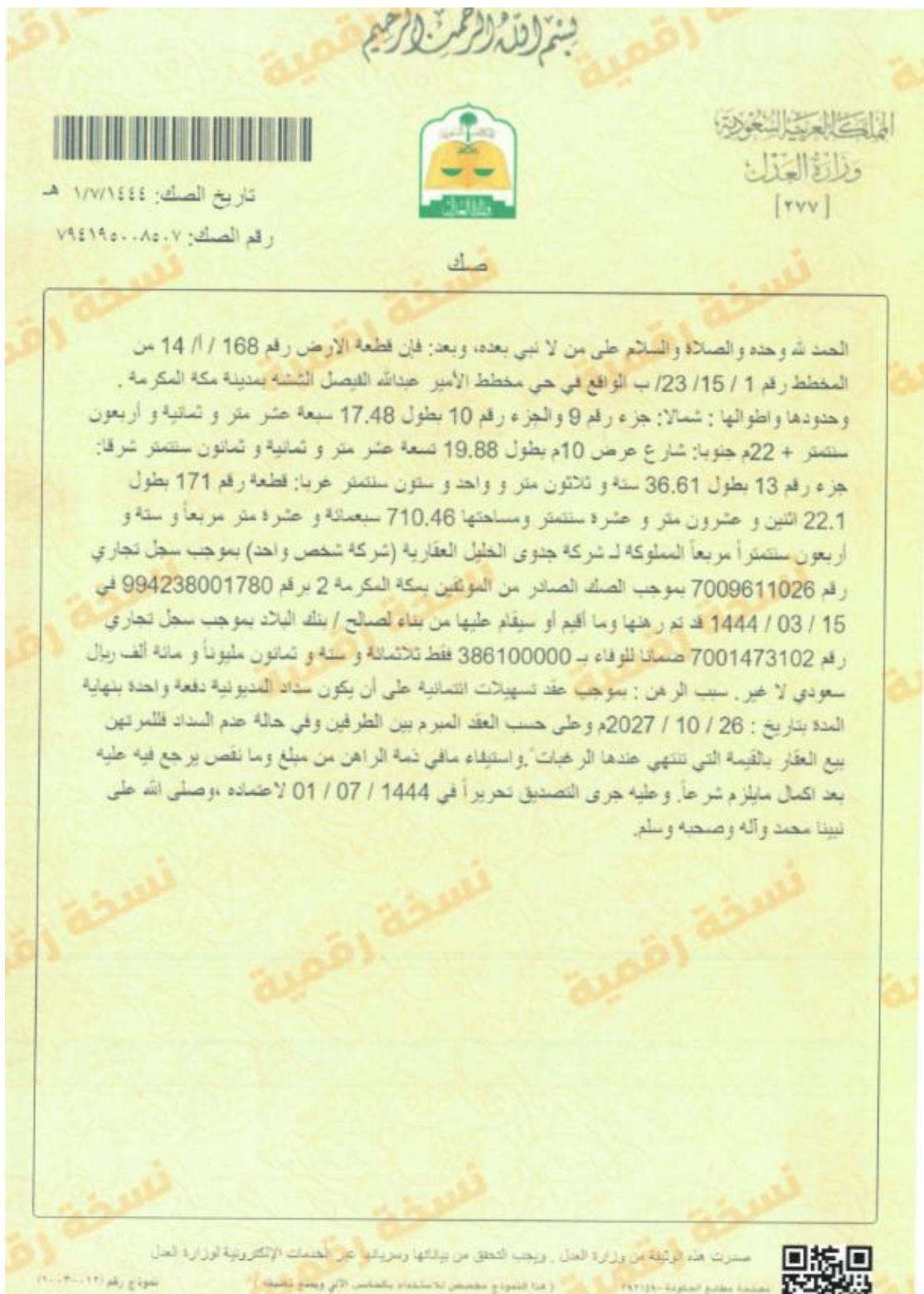


يمكنك إنشاء بروتوكول العدل. وبعدها يمكنك إضافة خدمات الكترونية لبروتوكول العدل.

Digitized by srujanika@gmail.com

1 x 1 st: 8280





الطباطبائي، ١٢٣٥ هـ، مكتبة ابن حجر العسقلاني، جلد ١، ص ٣٧٦.

مكتبة ملوك العلوم - ٩٧١٣٦ | (٢٠٢٠-٢٠٢١) | نموذج رقم (١٢)

1-101-001-000



رقم الطلب الإلكتروني : 134802
رقم الرخصة : 70965
نطاق الرخصة : 17/09/1433



الملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة

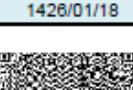
صلاحية لها : ثلاث سنوات

خطة إنشاء جديدة

الإسم: مساعد هليل خضر الزويهري	رقم البطاقة الشخصية: 1063847885	مصدرها: تاريخها:	رقم الصك: 4/512/24	رقم القطعة: جزء 14
رقم السجل العقاري: 29/10100	رقم المخطط التنظيمي: 1429/01/14	تاریخه:	رقم الصك: 1429/01/14	تاریخه: 1423/03/01
المحلية:	العنوان: الأمير عبد الله الفيصل / 671	الحي:	الجواه:	التاريخ: 15/04/1428

البروز	إرتفاع(م)	الحدود	الأبعاد /متر
0.00	0	قطعة رقم 10/١/١٦٨ و القطعة رقم 10/١/١٦٩	17.47+22.00
0.00	0	قطعة رقم 13/١/١٦٨	31.61
0.00	0	شارع عرض عشرة امتار	19.87
0.00	0	القطعة رقم 171 (ارض قصاء)	22.11

الاستخدام	المساحة	الوحدة	عدد الأدوار	مكونات البناء
مواقف سيارات	4110.86	3	3	دور مواقف
استقبال	1459.77	1	1	دور أرضي
استقبال	908.06	1	1	دور زينتين
محل	1404.52	1	1	دور محل
مطعم	1398.22	1	1	دور مطعم
خدمات	1398.22	1	1	دور خدمات
سكنى	20060.4	138	14	أدوار متكررة
سكنى	1445.83	1	1	دور آخر
بيوت لاجؤ + مصاعد	84.96	1	1	بيوت لاجؤ + دور + مصاعد
خرزانات	630.74	1	1	خرزانات
32901.613				الإجمالي

العنوان			
اسم الشارع :			
مقياس الرسم:	500		
محطات إسقاط:	مساحة الأرض:	نوع البناء:	711: مكتب
كتيبة بحثات المبني المطلوب تسليمها للغرض بالطن: 1013:			
المكتب :	عبد الوهاب بن نصو، علوى للاستشارات الهندسية	رقم المكتب :	185
الملحوظات :			
1426/01/18	تاريخ، خصمة المكتب :		
			

تحذيمات: التأكيد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإلتزامات الخاصة بها الرجاء الدخول والإعتماد من خلال نظام رخص البناء المتوفرع على موقع الأنترنت www.Holymakkah.gov.sa وذلك برفع خصية الشهادة على أن كافة البيانات في الخصية تتفق ما بينها صحيفتها وعدم التلاعب بمحفظتها.

المهندس المختص | رئيس البلدية | مدير إدارة المرخص | مدير إدارة المرخص

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة		المملكة العربية السعودية وزارة الداخلية أمانة منطقة مكة المكرمة الإدارة العامة للحج والعمرة لجنة إسكان الحجاج
تصريح موسم حج ١٤٤٤		رقم التصريح ١٤٤٤٩ / ز
تاریخه	١٤٤٤-٩-٢٨	
مصدرها:	٤٣٢٤٥١٥٧	تصريح للمالك: شركة جدوى الخليل الطاربة
عنوانه:	للمبنى الكائن في: ٢٢٠٨١٨٠٠٤٩٨٧٦	المستأجر: شركة انصار الضيافة الفندقية
رقم وصول:	٢٦٠٩٤٢٤٤٧٥٢٥	رقم السجل المدني: ٢٤٥١٢٤
بياناته:	شارع: الشارع العام رقم رخصة البناء: ٧٠٩٦٥	هي القائمة في: ٢٤٥١٢٤
بياناته:	العنوان: ٢٢٠٨١٨٠٠٤٩٨٧٦	نهاية اتفاق الملك فيه باتجاه رقم المترتب على الكهرباء من: ٤٢٩٨٧٥ إلى: ٤٢٣،٨١٨٠٠٤٩٨٧٦
بياناته:	البيانات المطلوبة: ٥٢٠٠٨٩٥	بجوار: ٢٢٠٨١٨٠٠٤٩٨٧٦
بياناته:	بيانات المبنى: مكونات المبنى: ٣٤+ مواقف + ١٤ أرضس + ١١ ميزانين + ١ خدمات + ١ مصلن + ١٤ مطاعم + ١٤ متاجر + ٤ مترد	عدد أدوار المبنى: ٢٢ + أرض + ١٤ مترد
بياناته:	بيانات الأدوات المترتبة عليها: عدد الأدوات المترتبة عليها: ٦٠	عدد الأدوار المتصح بها: ١٥
بياناته:	بيانات المطابخ: إجمالي عدد المطابخ: ٦٩٠	عدد المطابخ: ٦٩٠
بياناته:	بيانات المقاولات: كتابة: ٢٦٤٦	كتابة: ٢٦٤٦
بياناته:	بيانات المقاولات: قاعة وستمائة وستة وأربعون حاج فقط لغير	عدد الحجاج: رقمياً
بيانات المبنى والمنطقة		
بياناته:	بيانات المبنى: سلم طوارئ داخلي يوجد شبكة إنذار يوجد مضخة الحريق	وسائل السلامة المتوفرة بالمبني: يوجد نظام رش آلي يوجد مولد كهربائي
بياناته:	بيانات المقاولات: المؤسسة القائمة بالصيغة ابراج اليوم (٥٦٣٧٨٦٦٧٥)	الموسيقى القائمة بوسائل السلامة هي مصلح الجابر (٥٥٥٥٦٦٧٥)
<p>المصور الجوي لموقع المبنى</p> <p>قام بالكشف على المبنى الاستشاري شركة أجادة المعاذر للاستشارات الهندسية في ٢٠٢٠/٩/٢٨</p>		
بياناته:	بيانات المقاولات: رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة	رئيس قسم التصاريح
بياناته:	بيانات المقاولات: ميلان / سليمان	التوقيع: ٢٠٢٠/٩/٢٨
<p>تنوية: في حال الرغبة بتشغيل المبنى خارج موسم الحج يلزم الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني.</p> <p>م/ عبد الله عفيف بجاير</p> <p><i>باسم فتحي المظفر</i></p>		

الفصل الثامن

فندق مبني بيع بالتجزئة

٨. الملخص التنفيذي

٨,٢ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٨,٣ وصف العقار على مستوى الأحياء

٤,٨ 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

٩,٨ أساليب التقييم

١٠,٨ التقييم

١٢,٨ صور المستندات

حقائق وافتراضات التقديم والامتثال لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم) (التقرير)	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	المستخدمون الآخرون	حاملي وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين
صايبط الاتصال المسؤول	فريق إدارة الممتلكات	عنوان التواصل (بريد إلكتروني / هاتف)	saudi-rf@jadwa.com	تم افتراض أن الملكية مطلقة
الأصل محل التقييم	الاسم	مبني بيع بالتجزئة	https://goo.gl/maps/MUDfJ8n7WZdskyZp6	رابط الموقع
معايير التقييم المتتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	تقدير دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٣/٦/٣
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	تاريخ المعاينة	٢٠٢٣/٥/٤
التقرير	تضارب المصالح والاستقلالية	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبع على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مثلى راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون فسق أو إجبار.	الرقم المرجعي	٢٣٥٩٠٣٨
		نوع التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٣/٨/٧
استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية لطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتطرق مع الغرض من التقييم بسم بتدابول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة).	سردي تفصيلي	النهاية	النهاية
تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالياً أو محتملاً مع الأطراف والعقارات المشاركة.			

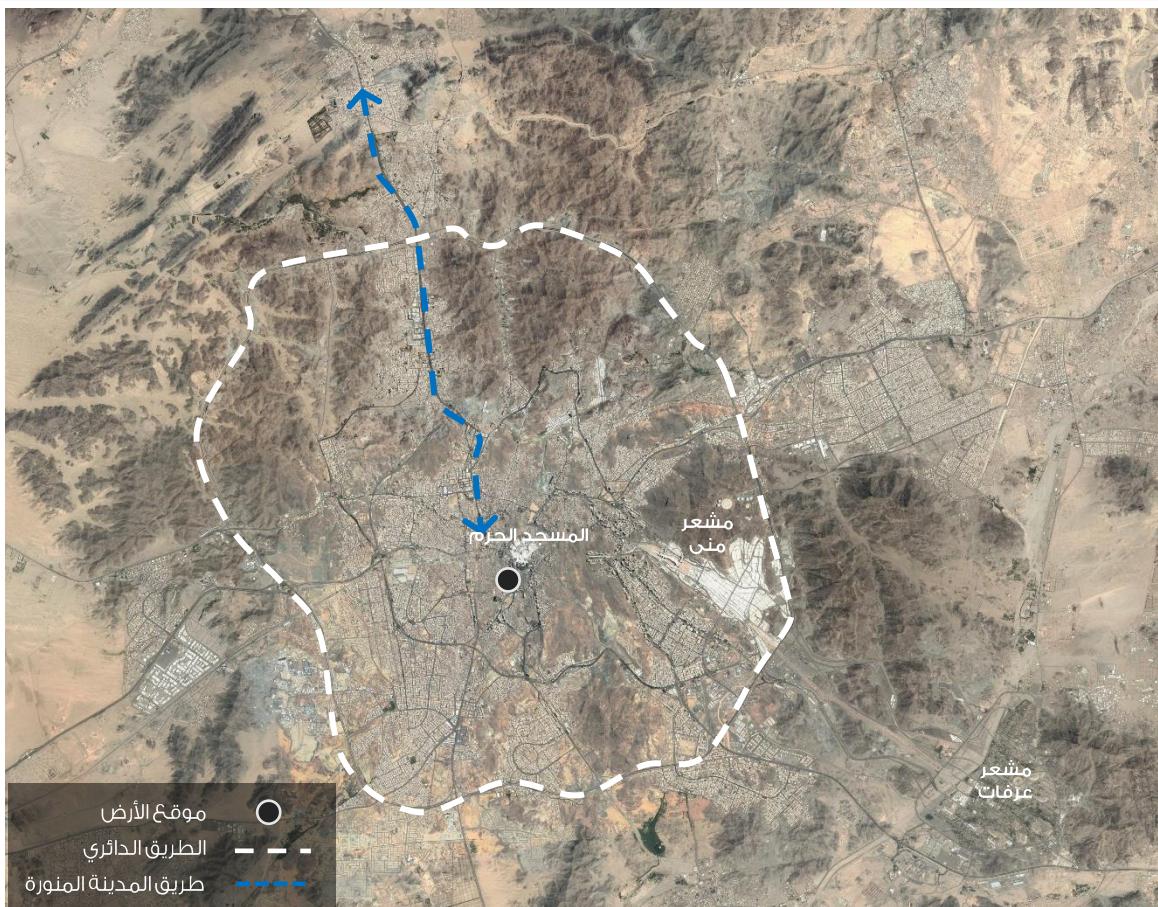
حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	
-	القيود على أعمال التحليل	
لم يتم معاینة العقار محل التقييم من الداخل بسبب عدم التمكن من التنسیق لها حتى تاريخ إعداد التقرير.	القيود على أعمال المعاینة	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق 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 تنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون منسقة معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتنسقة أو الممكّن 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 أُعد من أجله التقييم. 	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 افتراضًا خاصًا، وغالبًا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات الممكّنة عن قيمة الأصل. وبناءً على ذلك، يتوضّح لمستخدم التقييم أنَّ نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة أو أنَّها 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 أُعد من أجله التقييم. 	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 يتم معاینة العقار محل التقييم من الداخل، وتم بناء رأي القيمة بافتراض أن العقار مكتمل التشطيبات إضافة إلى افتراض عدم وجود تسهيلات وتصدعات من الداخل تؤثّر على سلامته العقار. 	الافتراضات الخاصة	
التطبيقات في هذا التقرير		

٨,٢ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٤٠ كيلومتر في الاتجاه الجنوبي الغربي، وعن مدينة الطائف ٧٥ كيلومتراً في الاتجاه الشرقي، وعلى بعد ٧٢ كيلومتراً 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 ٨٥ كم^٢.

نبذة عن مدينة مكة المكرمة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٠,٩ كيلم	الحرام المكي	٦,٥ كيلم	محطة قطار الحرمين السريع
١,٨ كيلم	مشعر منى	٢٨,٩ كيلم	مشعر عرفات

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تميز 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>نبذة 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>نبذة عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الهجرة الذي يطل عليه العقار محل التقىيم مباشرة.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٤,٨ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٤,٨,٤ وصف العقار ومواصفاته

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

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

شركة جدوى الخليل العقارية	اسم المالك	شركة جدوى للاستثمار (صندوق جدوى ريت الحرمين)	اسم العميل
١٤٤٤/٤/٢٣	تاريخ الصك	٦٢٠٢٧٠٥١٧٨	رقم الصك
١٤٣٩/٧/١٩	تاريخ الرخصة	٣٩٠٢٠٥٥٠	رقم الرخصة

معلومات العقار

مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
الهجرة	الشارع	أجياد	الحي
-	رقم المخطط	-	رقم القطعة
العقار مرهون لصالح بنك البلاد	الملحوظات	مبني بيع بالتجزئة	نوع العقار
٠٣٩,٨٢٣٣٩	٠٢٠٤١٣٦٦٤	٠٣٩,٨٢٣٣٩ شرق	إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/ZP7U7eigf7JUiE3b6			الموقع

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	١٢٠,٨٠ م²	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظمة	شكل الأرض	٢٥ -	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملحوظات



صورة توضح حدود العقار

٨,٥ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٨,٦٥	شمالي
-	-	-	جار	٤,٩٥	جنوبي
-	-	-	جار	١٤,٩	شرقي
١	٥١٥,٥٠٥ نشمالاً و ١٤,٤٠٥ جنوباً	تجاري	شارع الهجرة	١٥,٥	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٣٤,٢٣٥ مساحة المبني	٢٣٤,٢٣٥	بيانات العقار
دور أرضي + دور أول + دور ثانٍ	دور أرضي + دور أول + دور ثانٍ	
٢٠ سنة تقريباً (حسب المصورات الفضائية)	٢٠ سنة تقريباً (حسب المصورات الفضائية)	
١	١ عدد المباني	
-	نوع التكيف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	
تجاري	الاستخدام	
%٨٠	نسبة البناء	
١١,٥	معامل البناء	نظام البناء لمنطقة العقار
١٨ دور	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

٨,٦ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٠٥/٢٣/٢٠٢٣.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٠٥/٢٣/٢٠٢٣.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افتراضات مدير صندوق جدوى ريت الحرمين بموقع تداول السعودية.

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
✓ هيكل خشبي □ حجر وطين	✓ هيكل خرساني مسلح □ هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
□ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
□ دهان بروفايل □ مشغول حديد	□ دهان □ حجر	السور الخارجي
□ دهان وزجاج	✓ دهان □ حجر	واجهة المبني
	✓ شبابيك زجاج □ شبابيك خشب	الشبابيك
□ أبواب ألمنيوم □ باب سحاب إلكتروني ✓ باب حديد مزخرف	□ أبواب خشب □ أبواب زجاج ✓ باب حديد	الأبواب الخارجية
□ رخام ✓ سيراميك او بورسلان او موzaïko	□ أبواب خشب □ أبواب زجاج ✓ أبواب حديد	الممرات والدرج
□ أبواب المنيوم □ أبواب خشب		الأبواب الداخلية
✓ سقف محلق □ سقف معدني	✓ سقف خرساني □ سقف جبس	الأسقف الداخلية
□ تلليس فقط □ طوب	✓ دهان □ ورق حائط	الجدار الداخلية
□ باركيه خشب □ موكيت □ بورسلان	✓ سيراميك □ موzaïko □ رخام	الأرضيات الداخلية
□ تحكم آلي	✓ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثر	✓ مؤثر	التأثير
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى



ملخص النتائج	
المزايا	<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.
العيوب	<ul style="list-style-type: none"> • ضيق الممرات الداخلية بالعقار محل التقييم. • العقار محل التقييم متلهك نسبياً وغير مبني على أعلى وأفضل استخدام.
الفرص	<p>توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة مكة المكرمة منها : مشروع رؤى الحرم ومشروع مسار مكة والأعمال الإستكمالية لمشروع جبل عمر</p>
المخاطر	<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 الخاصة بالعقار	<ul style="list-style-type: none"> • التقاضي المادي والوظيفي للعقار محل التقييم.

أسلوب التقديم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢

<p>" يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مُؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد عوامل متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها." 	<h4>أسلوب السوق</h4>
<p>" يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعاتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	<h4>أسلوب الدخل</h4>
<p>" يقدم أسلوب التكاليف مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكاليف ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل سرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الغريبة للأصل يجعل استخدامه أسلوبي الدخل والسوق غير مجدٍ. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	<h4>أسلوب التكاليف</h4>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقفة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<h4>طريقة القيمة المتبقية</h4>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

- الغرض من التقدير
- طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام
- أساس القيمة
- نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات

العوامل

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

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

٨,١١ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

٨,١٢ الإيجار السوقى 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 مؤشرًا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة - المعارض

المساحة	القيمة / سنة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٢٥٤	٣٠,٠٠... ريال	٢٠٢٣	عرض	عقار ١
٢٥٠	٨٠,٠٠... ريال	٢٠٢٣	عرض	عقار ٢
٢٥٣	٣٥,٠٠... ريال	٢٠٢٣	عرض	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٨,١١,٨ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
%	البيان	%	البيان	%	البيان		
٥٢,٣٧٦/١		٥٢,٣٧٦/١		٥٢,٣٧٦/١		-	تاريخ الصفقة
٢٣,٦٦٧	٢٣,٦٦٧ رس / متر مربع	-	قيمة المتر التجاري				
%..	عرض	%..	عرض	%..	عرض	-	نوع المقارن
%..	متشابهة	%..	متشابهة	%..	متشابهة	-	ظروف السوق
.		.		.		قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	
٢٣,٦٦٧	٢٣,٦٦٧ رس / متر مربع	-	قيمة المتر بعد التسوية				
%٥,-	سهل جداً	%..	سهل	%..	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠,-	ممتر	%..	جيد جداً	%..	جيد جداً	جيد جداً	الموقع
%..	جيد	%..	جيد	%..	جيد	جيد	مستوى التشطيب
%٤,٥	٢٣٣,	%,-	٢٣٣,	%..	٢٣٣	٢٣٣٤,٣٩	مساحة المعرض
%..	قريب	%٣,٥	قريب نسبياً	%..	قريب	قريب	القرب من الصرح المكي
%٣,٨-	٢٣,١٤-	%٦,٠	٢٣,١٤ رس / متر مربع	%..	٢٣,١٤ رس / متر مربع	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٣,١٤ رس / متر مربع		٢٣,١٤ رس / متر مربع		٢٣,١٤ رس / متر مربع		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٥		%٣,٥		%٤,		-	نسبة الترجيح
٢٣,٩٢٥ رس				٢٣,٩٢٥ رس		-	قيمة المتوسط الموزون
٢٣,٩٢٥ رس				٢٣,٩٢٥ 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.

٨,١١,٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل ٨,١١,٣ الإيجار السوقى 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 مؤشرًا لقيمة 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

المساحة	القيمة / موسم الحج	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٢٥٨٠	٦٠,... ريال	٢٠٢٣	عرض	عقارات
٢٥٧٨	٥٥,٧٥٠ ريال	٢٠٢٣	عرض	عقارات
٢٥٤٦	٣٠,... ريال	٢٠٢٣	عرض	عقارات



صورة توضح نطاق البحث

٨,١١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
%	البيان الضبط	%	البيان الضبط	%	البيان الضبط		
٢٠٢٣/٥/٢٨	٢٠٢٣/٥/٢٧	٢٠٢٣/٦/٣		–		تاريخ الصفقة	
٢٠,٠٠... رس / موسم الحج	١٥,٧٥.. رس / موسم الحج	١٦,٠٠... رس / موسم الحج		–		قيمة تأجير الوحدة	
%.. عرض	%.. عرض	%.. عرض		–		نوع المقارن	
%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة		–		ظروف السوق	
.						قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	
٢٠,٠٠... رس / ٢٥	١٥,٧٥.. رس / ٢٥	١٦,٠٠... رس / ٢٥		–		قيمة المتر بعد التسوية	
%.. سهل	%.. سهل	%.. سهل		سهل		سهولة الوصول	
%.. جيد	%.. جيد	%.. جيد		جيد جداً		الموقع	
%.. جيد جداً	%.. جيد جداً	%.. جيد جداً		جيد		مستوى التشطيب	
٢٥٤٦	٢٥٧٨	٢٥٨٠	٢٥٧٨,٩٣			مساحة الوحدة	
%.. قريب نسبياً	%.. قريب	%.. قريب		قريب جداً		القرب من الصرم المكي	
%.. ر رس / ٢٥	٢٥٧٨ رس / ٢٥	٢٥٨٠ رس / ٢٥	٢٥٨٠ رس / ٢٥	–		قيمة التسوية / نسبة الضبط	
٢٠,٠٠... رس / موسم الحج	١٦,٥٣٨.. رس / موسم الحج	١٧,٦٠.. رس / موسم الحج		–		قيمة المتر بعد التسوية	
%٤٥	%٣٥	%٥٠		–		نسبة الترجيح	
٢٧,٥٩.. رس						قيمة المتوسط الموزون	

تمأخذ 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 رسملة 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.٢٠٢٢) :

- متوسط قيمة إيجار المعرض في السنة الواحدة: ٢٣٢,٩٢٥ ريال / سنة

- متوسط قيمة إيجار الوحدة السكنية في موسم الحج: ١٧,٥٩٠ ريال / موسم الحج

٨,١١,٢ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم :

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

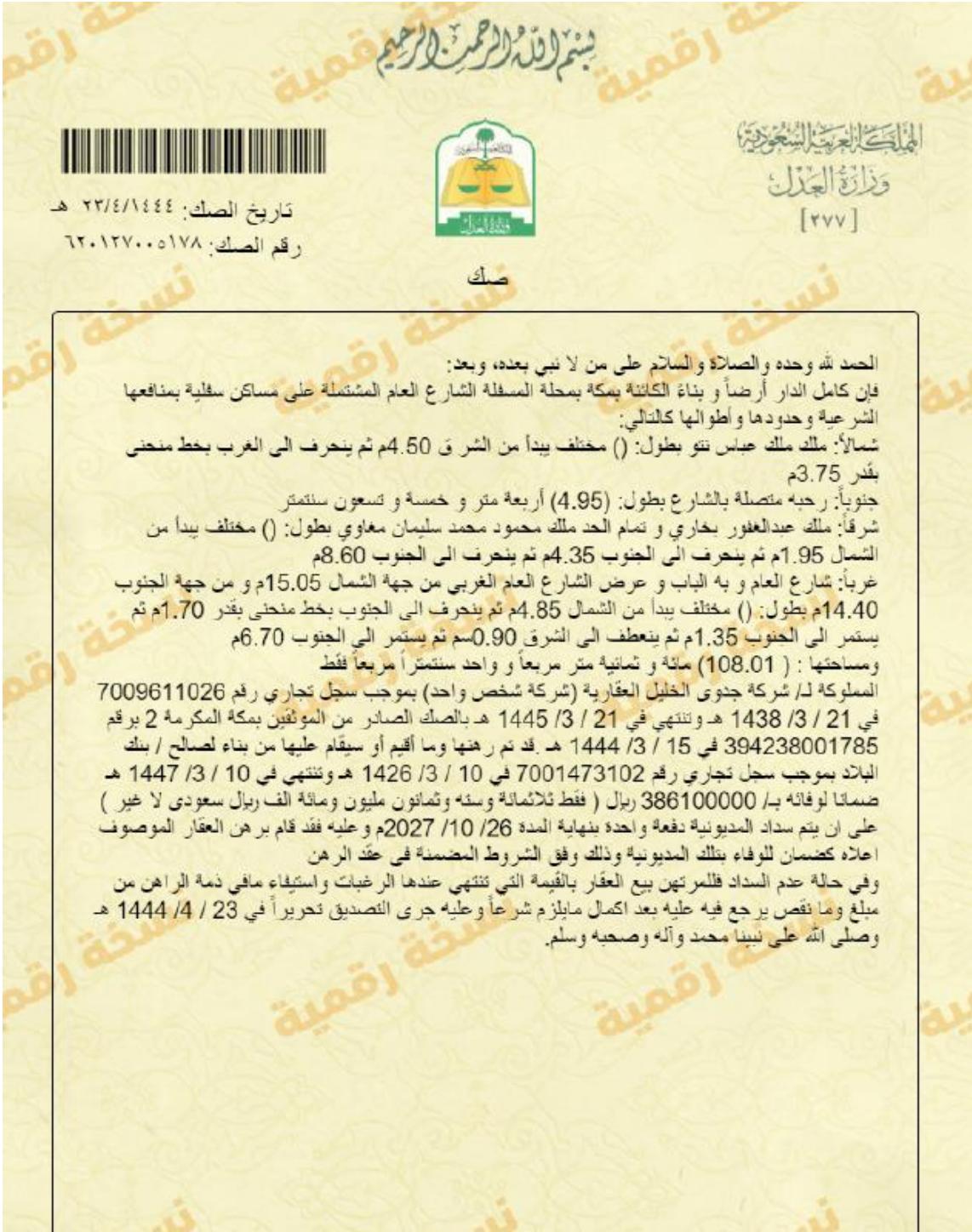
الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلى	العنصر
-	-	٢٣٢,٩٢٥ ريال	غير موضح	متوسط قيمة التأجير للمعارض (ريال/سنة)
-	-	١٧,٥٩٠ ريال	غير موضح	متوسط قيمة التأجير للوحدة السكنية في موسم الحج (ريال)
% ٥٨,٥٥	١,٢٤,٣٥٢	٧٣٣,٩٥٥ ريال	١,٧٥٨,٣٠٧ ريال	إجمالي الدخل

وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويتنا بها من قبل العميل أعلى من واقع السوق وذلك فيما يخص (متوسط قيمة التأجير) وتم اعتماد بيانات الدخل المرسلة من قبل العميل. تم تحديد معدل رسملة ٨% لتعكس المخاطر المرتبطة بعقود التأجير الحالية والتي - وفقاً لبحث السوق - تعتبر أعلى من العوائد التأجيرية السائدة.

النتيجة

حساب طريقة رسملة الدخل

١,٧٥٨,٣٠٧	إجمالي الدخل الكلي (ريال)
...	نسبة الشواخر ...%
١,٧٥٨,٣٠٧	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواخر
...	نسبة الصيانة والتشغيل ...%
١,٧٥٨,٣٠٧	صافي الدخل للعقار
% ٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٢١,٩٧٨,٨٣٧	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)



يمكنك إدخال رقم مدارس التعليم العام في المربع المخصص لـ "رقم المدرسة" في أعلى الشاشة.

1301-13125



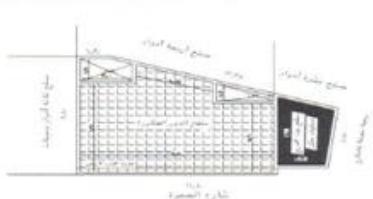
رقم المطلب الإلكتروني : 3906501821
 رقم الرخصة : 3901102550
 تاريخ الرخصة : 1439-07-19
 صلاحيتها : -

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية

بلدية اجياد الفرعية

الإسم : عبدالله محمد عبدالله الغساس	رقم البطاقة الشخصية : 1036230280	مصدرها : مكة المكرمة	تارikhها : 1430/05/03
رقم القطعة :	720123005906	رقم الصك :	1438/04/06
رقم السجل العقاري :	3/3237	رقم المخطط التنظيمي :	22/01/1422
المحلية: بلدية اجياد الفرعية			الحي: حي الهجنة



الارتفاع (م)	البروز	الحدود	الأبعاد /م	
0	0	مساح ثلاثية أدوار ومبنيات	4.501+3.747	شمال
0	0	مساح أربعة أدوار و تمام الحد	.3.148+3.116+3	شرق
0	0	مساح عشرة أدوار	039+5.412	
0	0	رحبة متصلة بالشارع	4.950	جنوب
0	0	شارع العام يعرض 15.30 م	5.673+2.648+3	غرب
		شلاً و 15.20 م حديقاً	052+2.908	

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



العنوان

:

اسم الشارع :

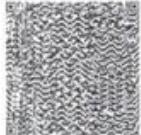
قياس الرسم:

نوع البناء: مسلح	مساحة الأرض: 107.9778	محيط الأسوار: م/م
------------------	-----------------------	-------------------

كمية مخلفات المبني المطلوب تسليمها للفرماني بالعلن: 2.0972.

ملاحظات :

تصريح تسوية وضع للصك رقم 720123005906 وتاريخ 1438/4/6



الملال : عبدالله محمد عبدالله الغساس رقم البطاقة الشخصية : 1036230280

تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجدة في هذه الرخصة والاشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والاستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفّر على موقع الأمانة www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء، علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتها.

المهندس المختص

مكتب أميرة الشخص رئيس البلدية

عبد الله بن خميس الرايد

14:04:00 - 1439/7/19 تاريخ الطباعة :

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



شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤٣٣
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤٣٣
الجوال: +٩٦٦٥٠٤٣١٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you