

جدوى ريت الحرمين
Jadwa REIT Al Haramain

تقرير تقييم

صندوق جدوى ريت الحرمين

مقدم من

شركة باركود للتقييم

موجه للسادة

صندوق جدوى ريت الحرمين

تاريخ التقرير 20 / 03 / 2024 م



محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنصر	#
3	النظرة العامة على الاقتصاد السعودي	1
4	القطاع العقاري بمكة المكرمة	2
6	الافتراضيات والمخاطر للصندوق	3
10	المبادئ الفنية والقانونية	4
13	أعضاء فريق العمل	5
14	فندق ثروات الأندلسية	6
27	فندق ثروات التقوى	7
40	فندق إبراهيم الخليل	8
57	مبنى بيع بالتجزئة	9
69	ملخص عام لقيمة الصندوق	10
70	الخاتمة	11

النظرة العامة على الاقتصاد السعودي

التوزيع السكاني على المناطق



الناتج المحلي للمملكة

944,814 مليون ريال

نمو بمقدار 9.9%

معدل التضخم والبطالة

معدل التضخم 2.7%

معدل البطالة 6.9%

اجمالي عدد السكان

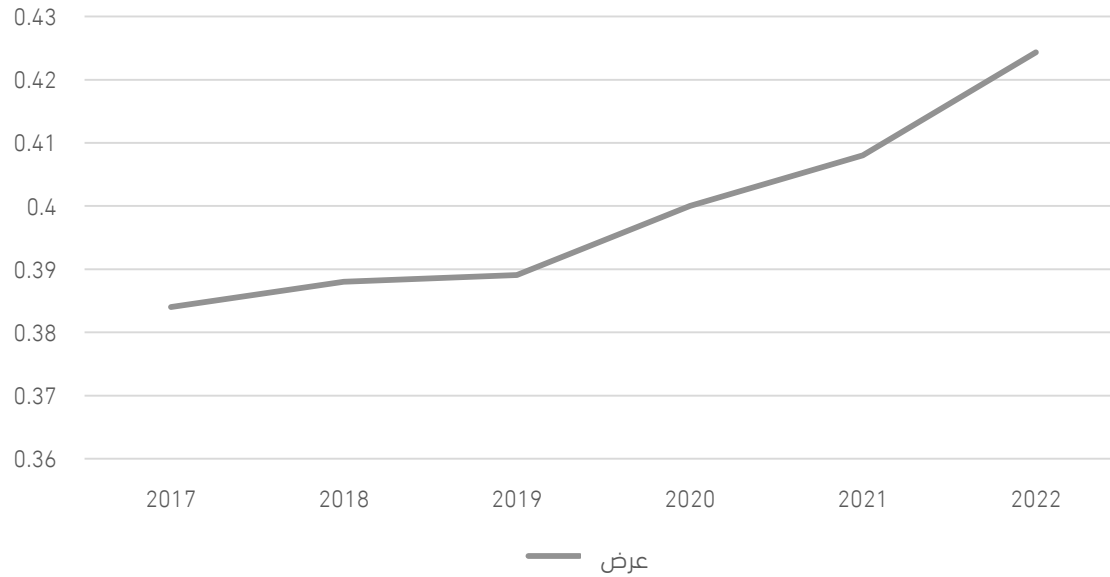
32,175,224 نسمة

نسبة الإناث 38.8%

نسبة الذكور 61.2%

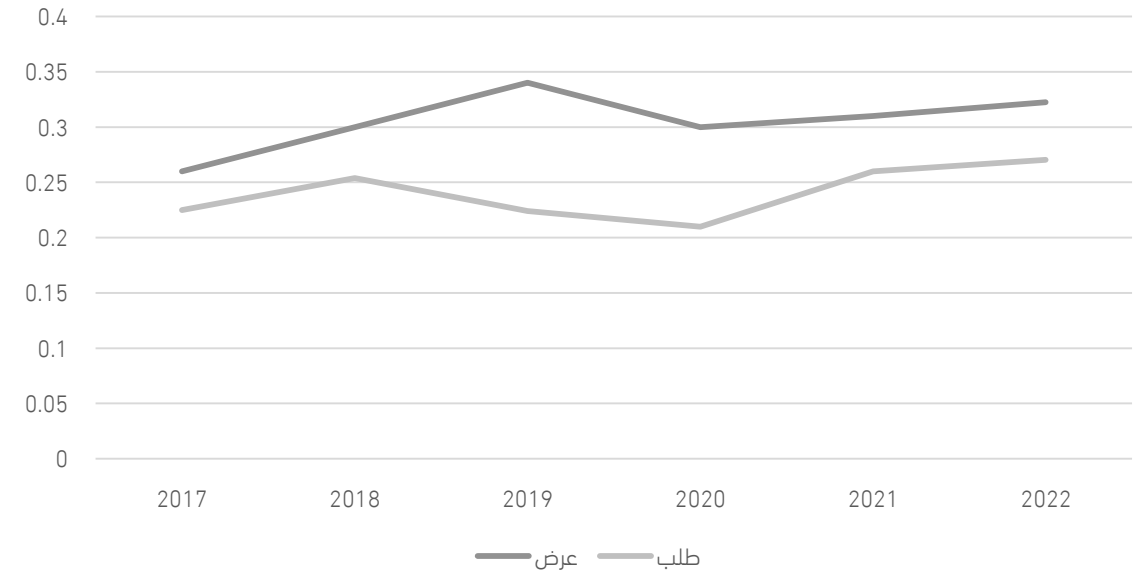
القطاع العقاري بمكة المكرمة

القطاع السكني



استمر حجم الطلب على القطاع السكني بالصعود نتيجة تسهيلات القروض العقارية وحجم المعروض من المطورين العقاريين منذ بدايته مع تباطؤ طفيف عند عام 2019 بعد ذلك استمر بالصعود السريع في عام 2020 الى 2022.

القطاع المكثبي



نمو حجم الطلب والعرض بمكة المكرمة حتى عام 2018 ، وفي عام 2019 انخفض بينما استمر حجم العرض بالصعود. كما تأثرت القطاع عام 2020 واستمر نهاية عام 2020 وبعدها زاد حجم الطلب مما خفض من نسبة الفجوة بين العرض والطلب عام 2021 و 2022

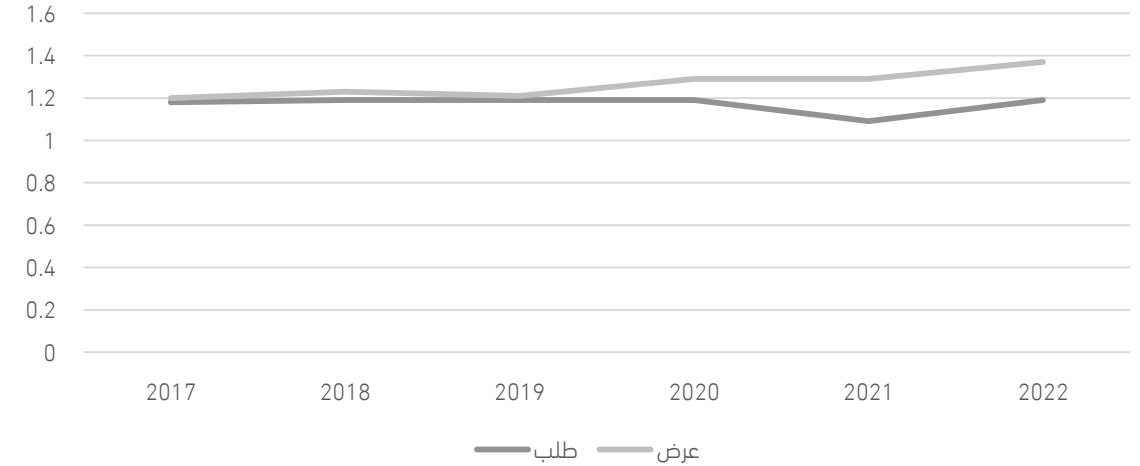
القطاع العقاري بمكة المكرمة

القطاع الفندقي



قبل 2020 يلاحظ وجود فجوة كبيرة وتقلصت بشكل كبير وملحوظ عندما ارتفع حجم الطلب حتى عام 2020 استمرارا بشكل مستوي، و استمر الطلب و العرض في نمو الى عام 2022 ومن المتوقع زيادة حجم الطلب للقطاع الفندقي لتغطية توجهات الرؤية لزيادة عدد الحجاج والمعتمرين سنوياً.

القطاع التجاري



استمر حجم العرض والطلب للقطاع التجاري بالنمو الطردي الطفيف معاً حتى عام 2020 حيث استمر حجم العرض بالاستمرار بشكل مستقر، بينما انخفض حجم الطلب نتيجة تأثر السياحة الدينية وزيارات للحج والعمرة وعاود الى الارتفاع في عام 2022 .

الافتراضيات والمخاطر للصندوق

مخاطر السوق
العقاري

هي الظروف التي تؤثر على السوق العقاري من خلال حجم العرض والطلب ووجود منافسين جدد بالقطاعات المختلفة مما تؤثر على القيم الإيجارية ونسب الإشغال مستقبلاً.

عدم وجود ضمان
لتحقيق الإيرادات
مستقبلاً

يقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة مستقبلاً، الأمر الذي من شأنه التأثير على إيرادات الصندوق.

مخاطر تجديد
العقود الحالية

تواجهه الصناديق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد يؤثر على دخل الصندوق.

مخاطر عدم وجود
عقود طويلة الآجل

للحصول على عوائد مستقرة، من الضروري أن تضم محفظة الصندوق الاستثمار على عقارات لديها عقود إيجار طويلة الأجل بحيث تضمن حدوث التدفقات النقدية المطلوبة.

مخاطر الاقتصاد
المحلي

قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية.

المقدمة

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 02 / 11 / 2023م ، لتقييم صندوق جدوى ريت الحرمين، فقد قام فريق العمل بافتراض أن البيانات المقدمة من قبل العميل كاملة وصحيحة، وإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ.

أرقام الصكوك

794195008507

394195008506

320127005193

920127005179

620127005178

920129006761

المقدمة

المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق جدوى ريت الحرمين.
مالك الأرض والمنفعة	شركة جدوى الخليل العقارية.
المستفيد (صفة مستخدم التقرير)	صندوق جدوى ريت الحرمين. (صفته الاستثمارية).
نوع التقرير	تقرير مفصل
عملة التقييم	الريال السعودي



غرض التقييم

كلف العميل (صندوق جدوى ريت الحرمين) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 02 / 11 / 2023 م لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.



تاريخ نفاذ القيمة

31 / 12 / 2023 م





3. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي: أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة، سواء عن طريق الشراء أو البناء.



2. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS 2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (VSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم.



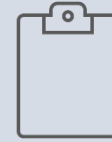
1. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب، وبناء على ذلك قبلت المهمة.



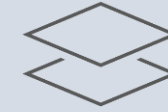
6. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم .



5. حدود المعاينة والفحص

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني .



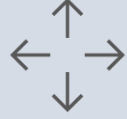
4. أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية: (IVS) "المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".



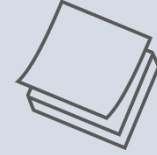
10. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم إستلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل



9. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

استنادا للتنظيمات البلدية :
فأن المواقع العقارات الخاصة بالصندوق ذات استخدامات مختلفة وهو : تجاري ، وسكني تجاري.



8. حرية التصرف في الملك

مطلقة.
بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء.



7. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونظري مسئوليتنا من كل ما ينافيه .



14. أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على إتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات ووفقا لمتطلبات معايير التقييم الدولية.



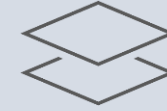
13. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .



12. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلا ومضمونا ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.








11. حدود المسؤولية والإستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

15- أعضاء فريق العمل :

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقا لمتطلبات معايير التقييم الدولية ، والدرجة أسمائهم كالتالي :

الاعتماد	التوقيع	نوع العضوية	رقم العضوية	أسم المقيم
رقم الترخيص : 1210000001 تاريخ الترخيص : 01 / 03 / 1437 هـ 		معتمد زميل - فرع العقار	1210000001	عبدالكريم محمد أبانمي
		منتسب - فرع العقار	1210000054	حسان عتيق
		منتسب - فرع العقار	1210003141	سالم الحربي
		أساسي زميل - فرع العقار	1210001409	عبدالكريم شيخ

فندق ثروات الاندلسية

DC23000348

رقم التقرير



31 / 12 / 2023 م

تاريخ التقرير



القيمة السوقية.

أساس القيمة



اسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة

أسلوب التقييم



306,729,685 ريال

القيمة رقماً



ثلاثمائة وستة مليوناً وسبعمائة وتسعة وعشرون ألفاً وستمائة وخمسة وثمانون

القيمة كتابياً



حي المسفلة ، مكة المكرمة .

الموقع



للوصول إلى الموقع من خلال Google maps



الملخص التنفيذي

فرضية القيمة	الغرض من التقييم	المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
الإستخدام الحالي	تقييم دوري للصندوق العقاري	صندوق جدوى ريت الحرمين	صندوق جدوى ريت الحرمين
اسم المالك	مساحة الأرض	نوع العقار	عنوان العقار
شركة جدوى الخليل العقارية	641.97 م ²	فندق	مكة المكرمة ، المسفله
أساس القيمة	نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك
القيمة السوقية	ملكية مطلقة	1444/04/23 هـ	920127005179
تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد	أسلوب التقييم	معايير التقييم
2023/11/09 م	2023/11/02 م	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022
القيمة النهائية كتابة	القيمة النهائية رقماً	تاريخ القيمة	
ثلاثمائة وستة مليوناً وسبعمائة وتسعة وعشرون ألفاً وستمائة وخمسة وثمانون	306,729,685 ريال	2023/12/31 م	

الملاحظات

موقع العقار



المملكة العربية السعودية

منطقة مكة المكرمة

مكة المكرمة

داخل النطاق

المسجلة

-

-

-

بدون

-

39.822290 ,21.415045

الدولة

المنطقة

المدينة

الموقع العام

الحي

أسم المخطط

رقم المخطط

رقم البلوك

رقم القطعة

رقم الوحدة

الإحداثيات

ملاحظات

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من العميل.

بيانات الأرض

استخدام الأرض (حسب النظام)

تجاري وسكني

مساحة الأرض (حسب الصك)

641.97 م²

شكل الأرض

غير منتظم

منتظم

✓

منسوب الأرض

منتظم

مختلف

مستوي

✓

بناء القطعة المجاورة

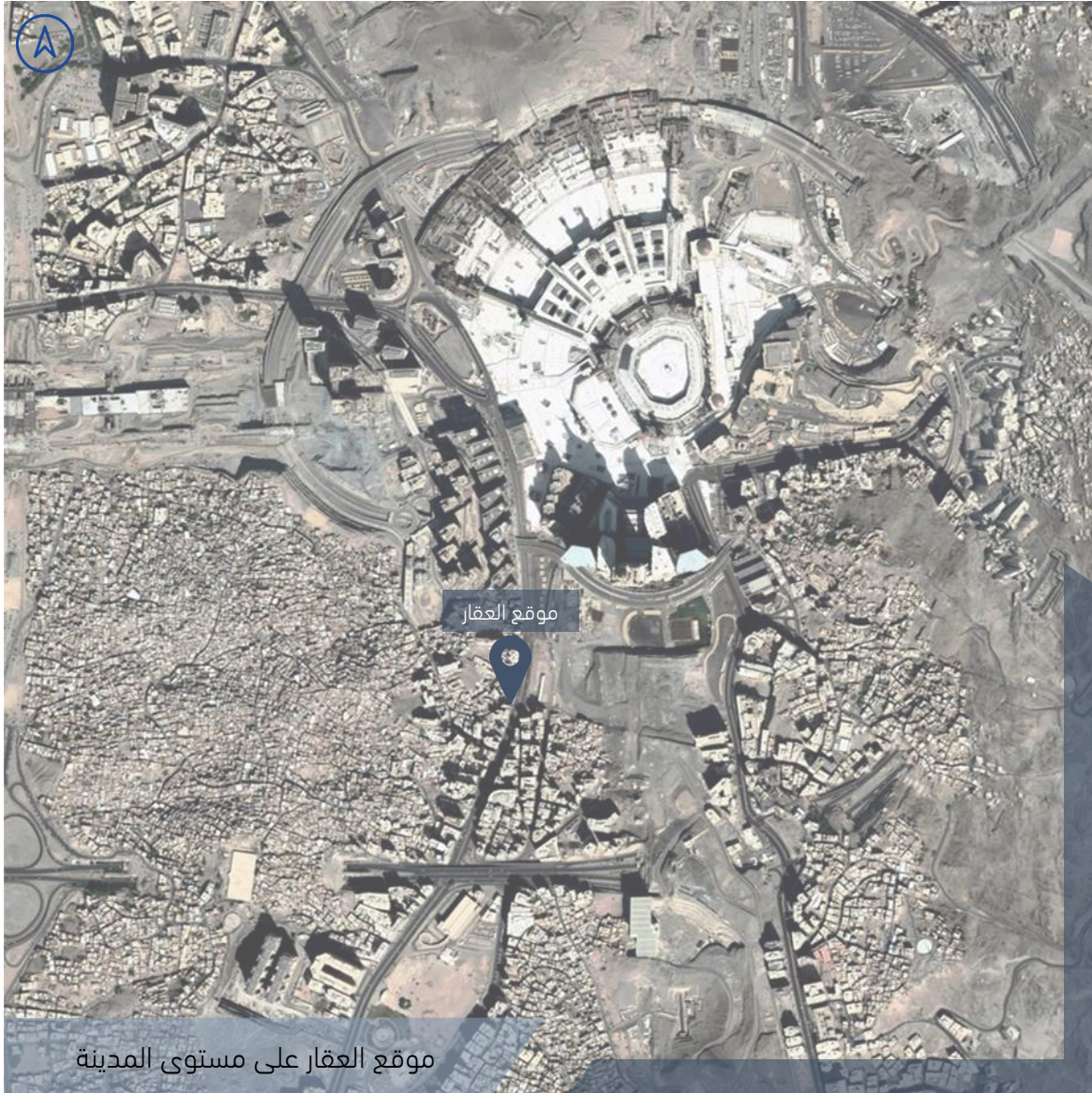
غير مبني

مبني

✓

ملاحظات

-



موقع العقار على مستوى المدينة

الحدود ولأطوال

سكة غير نافذة	الحد	67.91 م	طول الضلع	شمالاً
-	أسم الشارع	1.60 م – 1.82 م	عرض الشارع	
سكة غير نافذة	الحد	24.96 م	طول الضلع	جنوباً
-	أسم الشارع	3.96 م	عرض الشارع	
شارع	الحد	47.27 م	طول الضلع	شرقاً
شارع إبراهيم الخليل	أسم الشارع	1.82 م	عرض الشارع	
جار	الحد	10.84 م	طول الضلع	غرباً
-	أسم الشارع	-	عرض الشارع	

ملاحظات

-



حدود وأطوال العقار



خدمات المبنى

مصادر	متوفر	متوفر	✓
سلالم كهربائية	متوفر	غير متوفر	✓
نظام إطفاء حرائق	متوفر	غير متوفر	✓
نظام إنذار حرائق	متوفر	غير متوفر	✓
نظام تحلية مياه	متوفر	غير متوفر	✓
مولدات كهربائية	متوفر	غير متوفر	✓

إعمال البناء والتشطيبات المتبقية

إنجاز الهيكل الإنشائي	100%
إنجاز الواجهات الخارجية	-
إنجاز التشطيبات الداخلية	-
القيمة المتوقعة للإنجاز	من -- ريال
تم تقدير القيمة حسب	من -- ريال

الخدمات المتواجدة بالموقع

خدمات عامة															
مراكز طبية				بنوك				دوائر حكومية							
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√				
خدمات عامة															
محطات وقود				مطاعم				أسواق تجارية							
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√				
خدمات البنية التحتية															
شبكة تصريف السيول			شبكة هاتف			شبكة المياه			شبكة صرف صحي			شبكة الكهرباء			
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√
المرافق العامة															
تعليمية				حدائق				مساجد							
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√

الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي				كهرباء				هاتف				ماء			
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√

صور العقار



الفندق و المبنى المجاور



واجهة الفندق



واجهة الفندق



استقبال الفندق



غرفة الفندق



واجهة الفندق

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مباحة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

جدول المقارنات

م	نوع العقار	المساحة	إجمالي القيمة	نوع العرض	ملاحظات
1	فندق	25 م ²	250 ريال	عرض للإيجار حد	تأجير ايام السنة فندق أجنحة اعمار الخليل
2	فندق	25 م ²	450 ريال	عرض للإيجار حد	تأجير موسم رمضان فندق أجنحة اعمار الخليل
3	فندق	15 م ²	6000 ريال	عرض للإيجار حد	تأجير الحاج داخل المنطقة المركزية
4	فندق	24 م ²	250 ريال	عرض للإيجار حد	تأجير ايام السنة - اعمار المنار
5	فندق	19 م ²	290 ريال	عرض للإيجار حد	تأجير ايام السنة فندق فلسطين مكة
6	فندق	19 م ²	500 ريال	عرض للإيجار حد	تأجير موسم رمضان فلسطين مكة
7	فندق	750 م ²	255,000,000 ريال	عرض للبيع حد	فندق 4 نجوم عدد الغرف = 288 , عدد حجاج = 860 اجمالي الدخل = 18,000,000 العائد = 5%



خريطة توضح مواقع المقارنات العقارية

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل:

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط مسبة معدل الرسمة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه

وبناءً على ذلك تم تقدير قيمة الدخل للعقار بناء على مؤشرات السوق للمنطقة المحيطة وهي :

المسمى	المساحة / العدد	القيمة	الإجمالي
أيام السنة	305 عدد أيام السنة	34,312.50 قيمة الغرفة سنوياً	10,087,875 ريال
موسم رمضان	30 عدد أيام الشهر	9,600 قيمة دخل الغرف يومياً	2,822,400 ريال
موسم الحج	940 عدد الحجاج	6,000 للحاج الواحد	5,640,000 ريال
المحلات	10 محلات وبرج اتصالات	-	4,340,000 ريال

التقدير القيمة

معدلات الأشغال:

موسم الحج	موسم رمضان	أيام السنة
100%	80%	45%

ملخص التقييم

البيان	النسبة	القيمة
الدخل الإجمالي	-	ريال 22,890,275
نسبة الشواغر	0%	-
قيمة نسبة الشواغر	-	0 ريال
الدخل الفعال	-	ريال 22,890,275
نسبة المصروفات	33%	-
قيمة نسبة المصروفات	-	ريال 7,553,790.75
صافي الدخل	-	ريال 15,336,484.25
معدل الرسملة	-	5%

القيمة كتابياً

ثلاثمائة وستة مليوناً وسبعمائة وتسعة وعشرون ألفاً وستمائة وخمسة وثمانون

القيمة رقمياً

ريال 306,729,685

فندق ثروات التقوى

DC23000349

رقم التقرير



2023 / 12 / 31 م

تاريخ التقرير



أساس القيمة

القيمة السوقية.



أسلوب التقييم

اسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة



القيمة رقماً

216,046,693 ريال



القيمة كتابياً

مئتان وستة عشر مليوناً وستة وأربعون ألفاً وستمائة وثلاثة وتسعون



الموقع

حي الششه، مكة المكرمة .



للوصول إلى الموقع من خلال Google maps



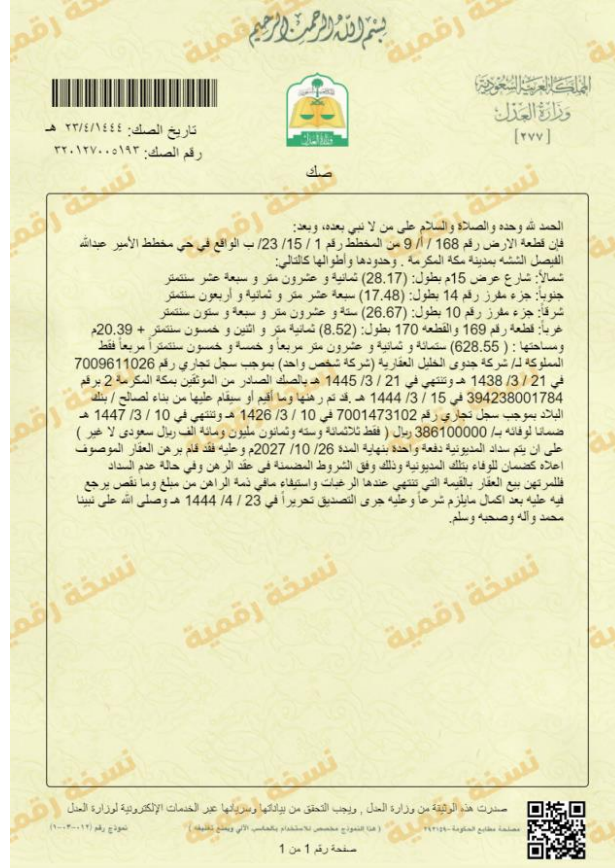
الملخص التنفيذي

فرضية القيمة	الغرض من التقييم	المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
الإستخدام الحالي	تقييم دوري للصندوق العقاري	صندوق جدوى ريت الحرمين	صندوق جدوى ريت الحرمين
اسم المالك	مساحة الأرض	نوع العقار	عنوان العقار
شركة جدوى الخليل العقارية	2,216.23 م ²	فندق	الششة، مكة المكرمة
أساس القيمة	نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك
القيمة السوقية	ملكية مطلقة	انظر الملاحظات	عدد 3 صكوك (انظر الملاحظة).
تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد	أسلوب التقييم	معايير التقييم
2023/11/09 م	2023/11/02 م	أسلوب الدخل - طريقة الرسمة المباشرة	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022
القيمة النهائية كتابةً	القيمة النهائية رقمياً	تاريخ القيمة	
مئتان وستة عشر مليوناً وستة وأربعون ألفاً وستمائة وثلاثة وتسعون	216,046,693 ريال	2023/12/31 م	

الملاحظات

صك رقم (320127005193, تاريخه: 1444/04/23 هـ), صك رقم (794195008507) صك رقم (394195008506)

بيانات الملكية



صك العقار

شركة جدوى الخليل العقارية

7009611026

انظر الملاحظات

انظر الملاحظات

أسم المالك

سجل تجاري

رقم الصك

تاريخ الصك

رقم رخصة البناء

تاريخ رخصة البناء

رقم محضر التجزئة

تاريخ محضر التجزئة

رقم قرار ذرعة

رقم القرار المساحي

ملاحظات

صك رقم (320127005193, تاريخه: 1444/04/23 هـ)، صك رقم (794195008507) صك رقم (394195008506)

موقع العقار



موقع العقار على مستوى المدينة

المملكة العربية السعودية

منطقة مكة المكرمة

مكة المكرمة

داخل النطاق

الششة

مخطط عبدالله الفيصل

23/15/1ب

-

14-13-9/أ/168

-

39.861154 ,21.433844

الدولة

المنطقة

المدينة

الموقع العام

الحي

أسم المخطط

رقم المخطط

رقم البلوك

رقم القطعة

رقم الوحدة

الإحداثيات

ملاحظات

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من العميل

بيانات الأرض

استخدام الأرض (حسب النظام)

تجاري وسكني

مساحة الأرض (حسب الصك)

2,216.23 م²

شكل الأرض

غير منتظم

منتظم

✓

منسوب الأرض

منتظم

مختلف

مستوي

✓

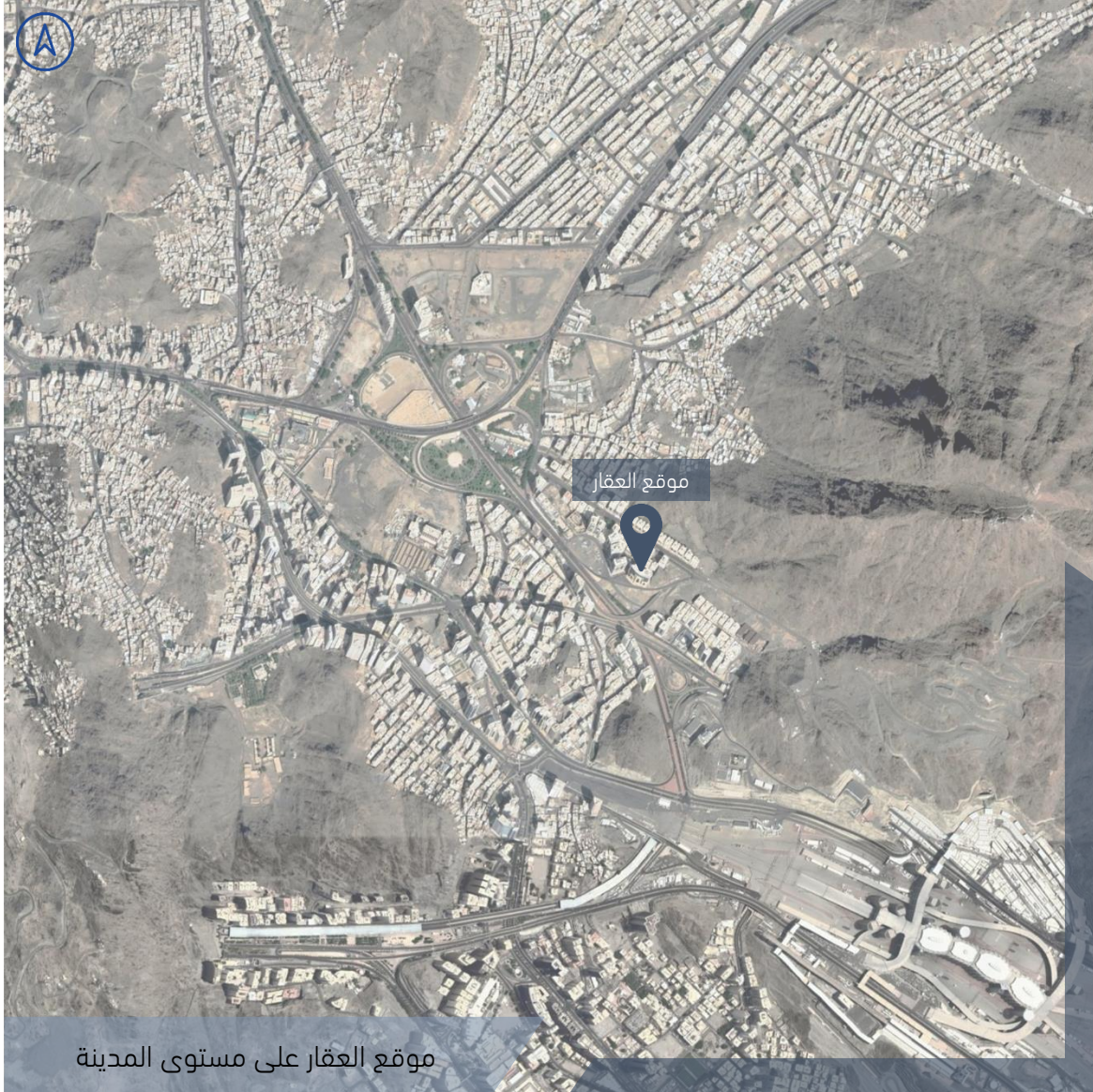
بناء القطعة المجاورة

غير مبني

مبني

✓

ملاحظات

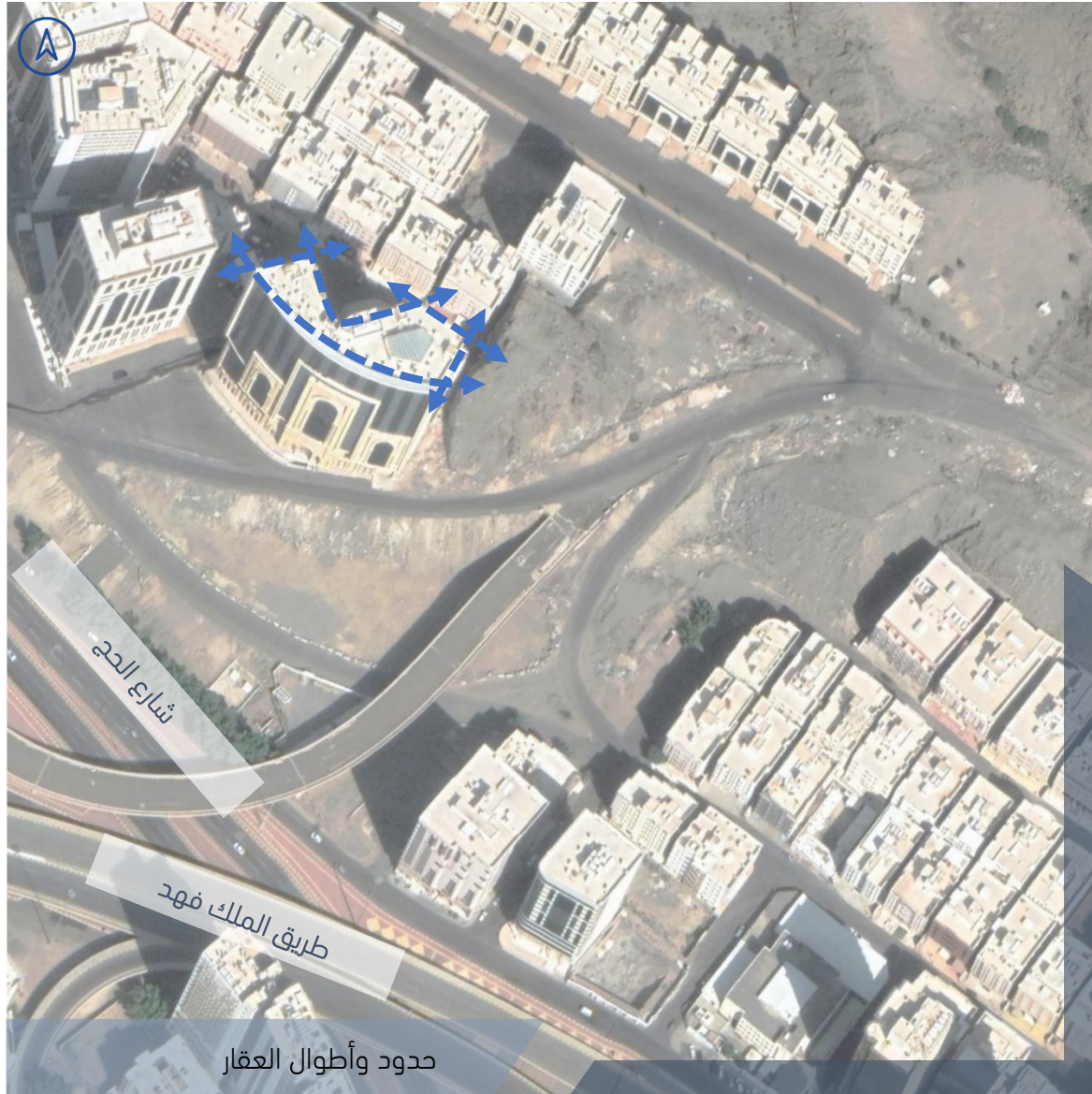


موقع العقار على مستوى المدينة

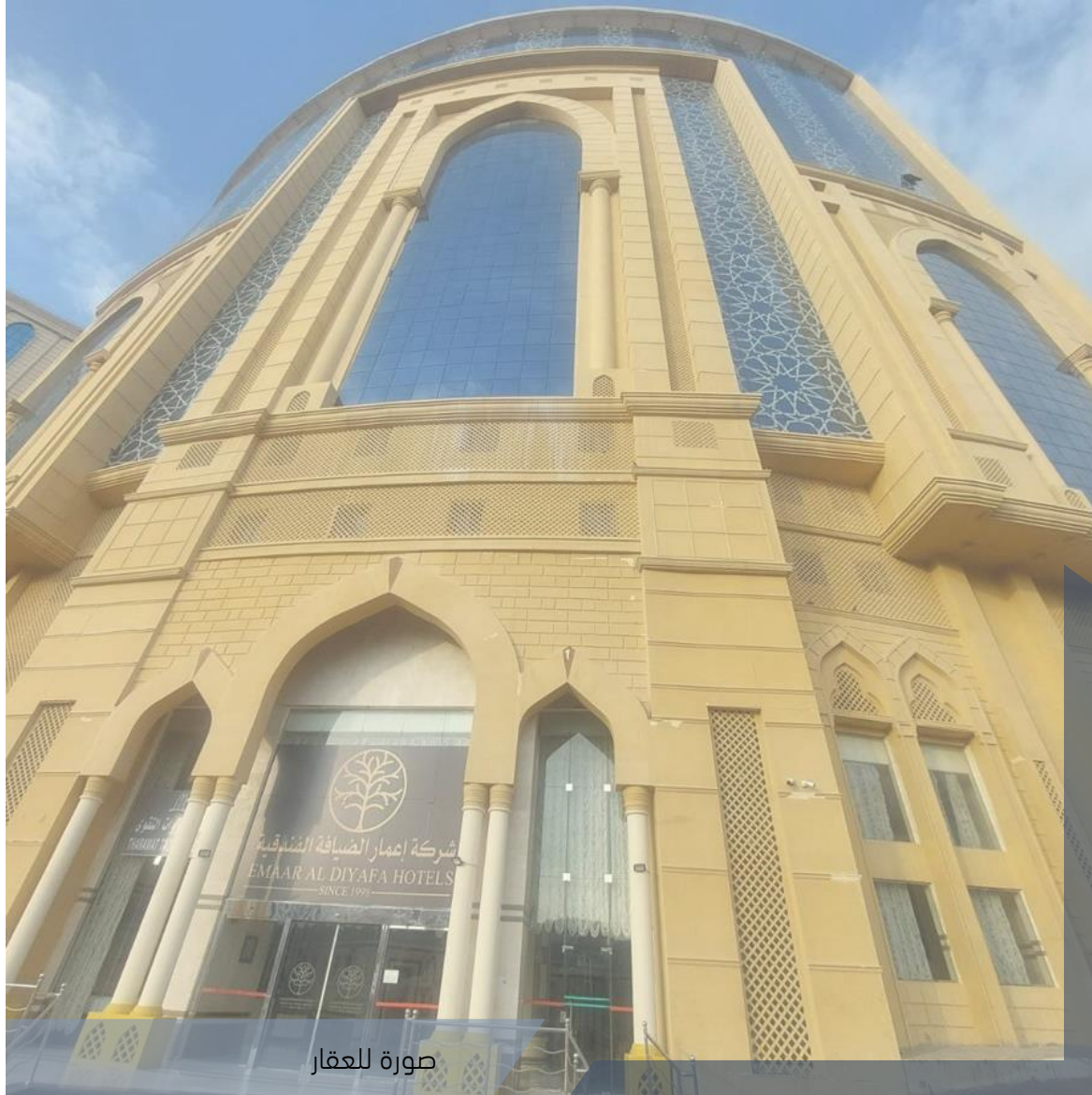
الحدود ولأطوال

شارع وجار	الحد	92.84 م	طول الضلع	شمالاً
-	أسم الشارع	15 م	عرض الشارع	
شارع	الحد	40.71 م	طول الضلع	جنوباً
-	أسم الشارع	10 م	عرض الشارع	
جار	الحد	18.15 م	طول الضلع	شرقاً
-	أسم الشارع	-	عرض الشارع	
جار	الحد	51.01 م	طول الضلع	غرباً
-	أسم الشارع	-	عرض الشارع	

ملاحظات



بيانات المبني والتشطيبات



صورة للعقار

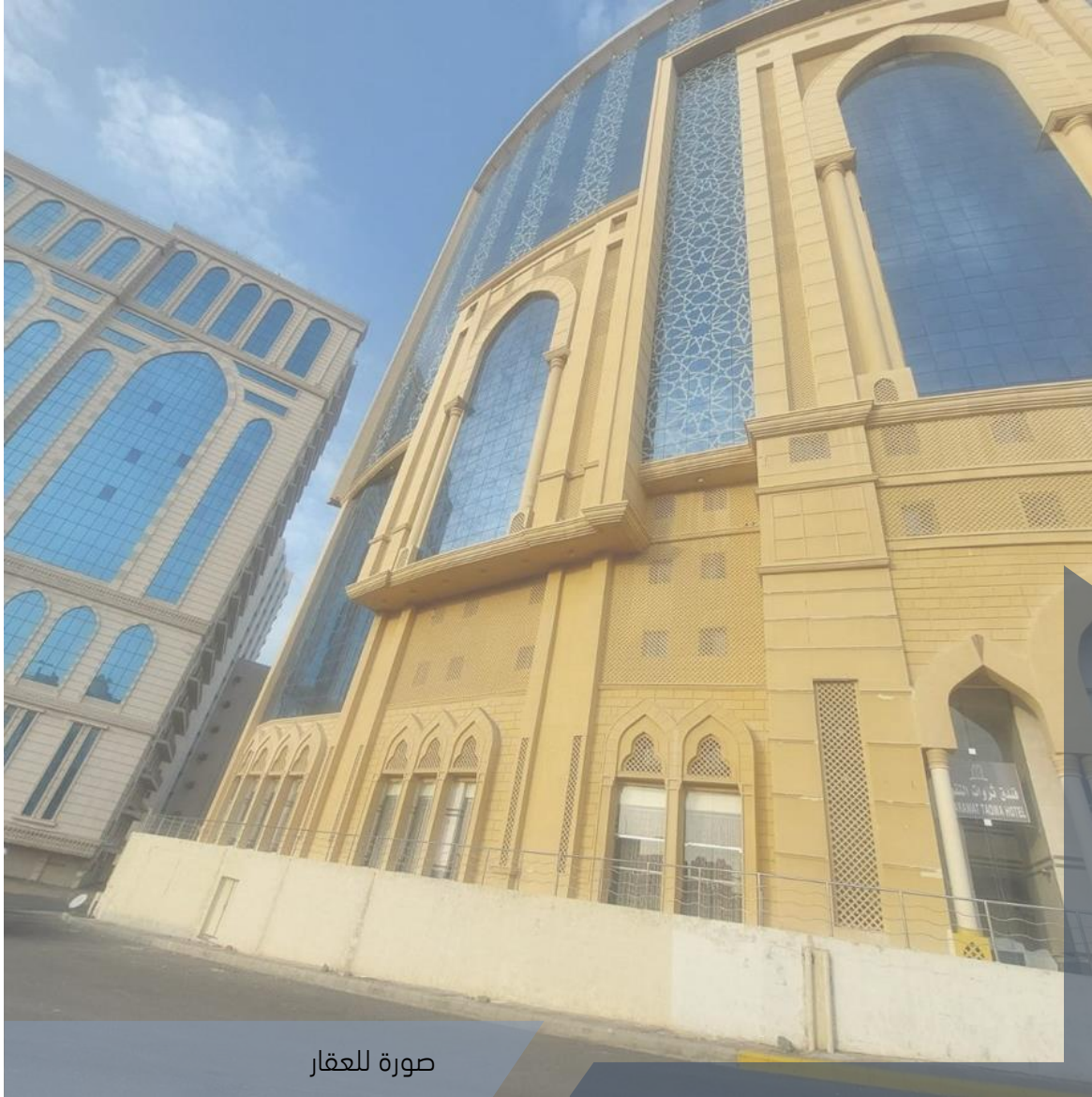
نوع البناء	فرسانة
حالة البناء	جيد جدا
شاغريه المبني	غير شاغر
استخدام المبني	سكني
مساحة البناء	32,901.613 م ² (حسب رخصة البناء)
عمر المبني	8 سنوات (حسب المعاينة).
إجمالي عدد الأدوار	23 دور
القبو	3 ادوار
الدور الأرض	دور
الميزانين	دور
الأدوار المتكررة	14 دور
مستوى التشطيب	جيد
نوع التكييف	مركزي
عدد الغرف	690
عدد الحجاج	2,646

خدمات المبنى

متوفر	✓	متوفر	✓	مصاعد
غير متوفر	✓	متوفر		سلام كهربائية
غير متوفر		متوفر	✓	نظام إطفاء حرائق
غير متوفر		متوفر	✓	نظام إنذار حرائق
غير متوفر	✓	متوفر		نظام تحلية مياه
غير متوفر	✓	متوفر		مولدات كهربائية

إعمال البناء والتشطيبات المتبقية

100 %	إكمال الهيكل الإنشائي
- %	إكمال الواجهات الخارجية
0 %	إكمال التشطيبات الداخلية
0 ريال	القيمة المتوقعة للإنجاز
0 ريال	تم تقدير القيمة حسب



صورة للعقار

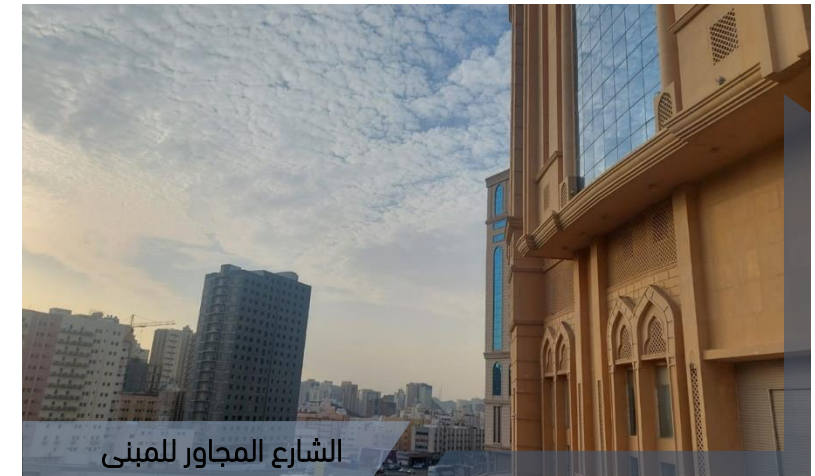
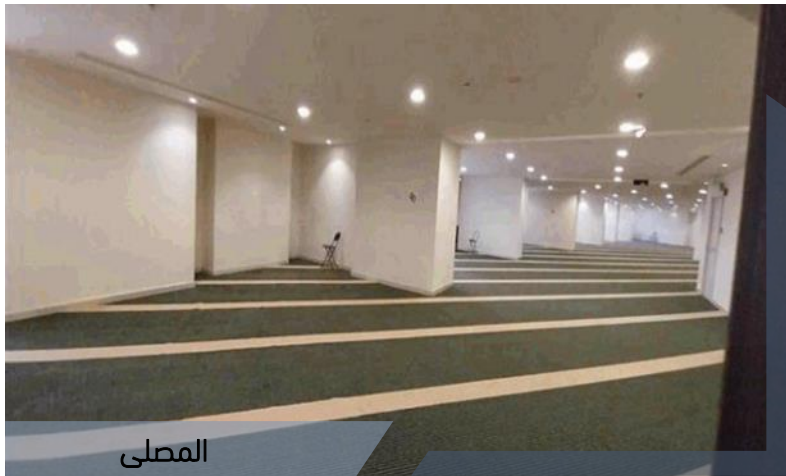
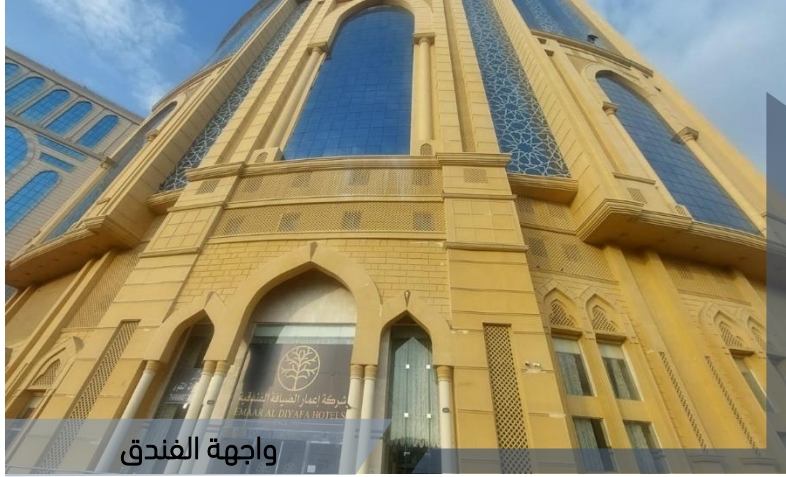
الخدمات المتواجدة بالموقع

خدمات عامة														
مراكز طبية				بنوك				دوائر حكومية						
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√			
خدمات عامة														
محطات وقود				مطاعم				أسواق تجارية						
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√			
خدمات البنية التحتية														
شبكة تصريف السيول			شبكة هاتف			شبكة المياه			شبكة صرف صحي			شبكة الكهرباء		
غير متوفر	√	متوفر	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√
المرافق العامة														
تعليمية				حدائق				مساجد						
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر	√	متوفر		غير متوفر		متوفر	√			

الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي				كهرباء				هاتف				ماء			
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√

صور العقار

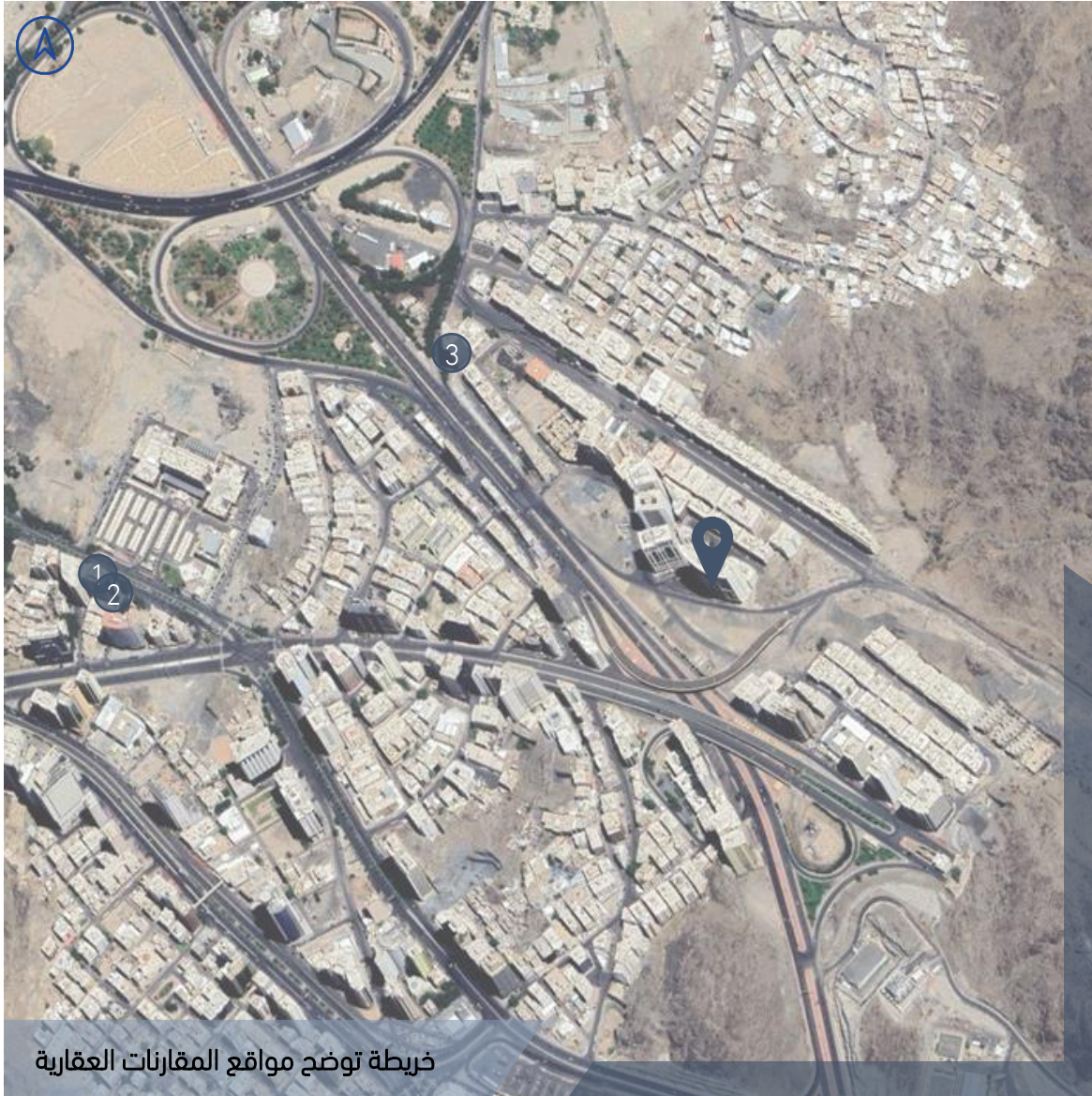


مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مباحة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

جدول المقارنات

م	نوع العقار	المساحة	إجمالي القيمة	نوع العرض	ملاحظات
1	فندق	20 م ²	90 ريال	عرض للإيجار حد	تأجير إيام السنة فندق فيوليت الششة
2	فندق	20 م ²	200 ريال	عرض للإيجار حد	تأجير موسم رمضان فيوليت الششة
3	فندق	1,014 م ²	150,000,000 ريال	عرض للبيع حد	فندق 5 نجوم 15 دور، 280 غرفة، 1175 حاج 8 مصاعد اجمالي الدخل 9,000,000 ريال العائد 6%



خريطة توضح مواقع المقارنات العقارية

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل :

بعد اجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسمة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه

وبناءً على ذلك تم تقدير قيمة الدخل للعقار بناء على مؤشرات السوق للمنطقة المحيطة وهي :

المسمى	المساحة / العدد	القيمة	الإجمالي
أيام السنة	305 عدد أيام السنة	10,294 قيمة الغرفة سنوياً	7,102,688 ريال
موسم رمضان	30 عدد أيام الشهر	5,040 قيمة دخل الغرف يومياً	3,477,600 ريال
موسم الحج	2,646 عدد الحجاج	3,000 للحاج الواحد	7,938,000 ريال

التقدير القيمة

معدلات الإشغال

موسم الحج	موسم رمضان	أيام السنة
%100	%80	%45

ملخص التقييم

البيان	النسبة	القيمة
الدخل الإجمالي	-	18,518,288 ريال
نسبة الشواغر	% 0	-
قيمة نسبة الشواغر	-	0 ريال
الدخل الفعال	-	18,518,288 ريال
نسبة المصروفات	% 30	-
قيمة نسبة المصروفات	-	5,555,486 ريال
صافي الدخل	-	12,962,802 ريال
معدل الرسملة	-	% 6

القيمة كتابياً	القيمة رقماً
مئتان وستة عشر مليوناً وستة وأربعون ألفاً وستمائة وثلاثة وتسعون	216,046,693 ريال

فندق إبراهيم الخليل

DC23000350

رقم التقرير



31 / 12 / 2023 م

تاريخ التقرير



أساس القيمة

القيمة السوقية.



أسلوب التقييم

أسلوب السوق - طريقة التكلفة وطريقة المقارنة



القيمة رقماً

109,311,300 ريال



القيمة كتابياً

مائة وتسعة مليون وثلاثمائة وإحدى عشر ألف وثلاثمائة ريال فقط لا غير



الموقع

حي المسفلة ، مكة المكرمة .



للوصول إلى الموقع من خلال Google maps



الملخص التنفيذي

فرضية القيمة	الغرض من التقييم	المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
الإستخدام الحالي	تقييم دوري للصندوق العقاري	صندوق جدوى ريت الحرمين	صندوق جدوى ريت الحرمين
اسم المالك	مساحة الأرض	نوع العقار	عنوان العقار
شركة جدوى الخليل العقارية	260,97 م ²	فندق	المسفلة، مكة المكرمة
أساس القيمة	نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك
القيمة السوقية	ملكية مطلقة	1444 / 04 / 23 هـ	920129006761
تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد	أسلوب التقييم	معايير التقييم
2023/11/09 م	2023/11/02 م	أسلوب السوق - طريقة التكلفة وطريقة المقارنة	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022
القيمة النهائية كتابةً	القيمة النهائية رقمياً	تاريخ القيمة	
مائة وتسعة مليون وثلاثمائة وإحدى عشر ألف وثلاثمائة ريال فقط لاغير	109,311,300 ريال	2023/12/31 م	

الملاحظات

بيانات الملكية

أسم المالك

سجل تجاري

رقم الصك

تاريخ الصك

رقم رخصة البناء

تاريخ رخصة البناء

رقم محضر التجزئة

تاريخ محضر التجزئة

رقم قرار ذرعة

رقم القرار المساحي

ملاحظات

شركة جدوى الخليل العقارية

7009611026

920129006761

1444 / 04 / 23 هـ

4201101400

1442/04/08 هـ

-

-

-

-

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

البنك السعودي للتقسيط
وزارة الشؤون
[٢٧٧]

رقم الصك: ٢٢٧٤/١٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٩٢٠١٢٩٠٠٦٧٦١ هـ

صك

الحدود التي يحددها هذا الصك هي من لا شيء بعده، وبعد:
فإن كامل أثار أرضها وبناء المنشأة على مسكن سفلية وطوبية مسطحة للترفيه خارجة عن دويرة التكتلة
بمسكة التكرية بحجمه التسلسل خلف الشارع العام وكامل الحدود الواقعة بالمسلكة سوق الترتو خلف الشارع
العام وحدودها وأعمالها كالتالي:
شمالاً: مساحة المسطحة تابعة للجرم وتنام الحد سكة غير نافذة بعرض 1.37 م بطول: () يبدأ من الشرق باتجاه
الغرب بطول 4.05 م ثم ينحرف للجنوب الغربي بطول 10 م 4.10 م ثم ينحرف للجنوب 6.90 م ثم ينحرف
للغرب بطول 1.37 م ثم ينحرف للشمال بطول 6.60 م ثم ينحرف للغرب بطول 7.70 م
جنوباً: حار بطول: () يبدأ من الشرق باتجاه الجنوب الغربي بطول 8.63 م ثم ينحرف بطول 5.40 م
شمالاً: حار سكة نافذة بعرض 3.08 م شمالاً و 3.00 م جنوباً بطول: () يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب بطول
8.54 م ثم ينحرف للغرب بطول 0.40 م ثم ينحرف للجنوب بطول 7.00 م
غرباً: شارع إبراهيم الخليل بعرض 22.62 م شمالاً و 22.71 م جنوباً إلى محور الشارع وتنام الحد حار
بطول: () يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب الغربي بطول 10.30 م ثم ينحرف بطول 1.95 م ثم ينحرف
للشرق بطول 2.20 م ثم ينحرف للجنوب بطول 6.75 م
ومساحتها: (260.97) متلين وسكون متر مربعاً وسبعة وتسعون سنتيمتراً مربعاً فقط ومصنفة أمارة
للعاصمة المقدسة

المسلكة لـ شركة جدوى الخليل العقارية (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 7009611026
في 21 / 3 / 1438 هـ وتنتهي في 21 / 3 / 1445 هـ بالصلك الصادر من الموثقين بمسكة التكرية 2 برقم
394238001783 في 15 / 3 / 1444 هـ، بد من رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك
البلاد بموجب سجل تجاري رقم 7001473102 في 10 / 3 / 1426 هـ وتنتهي في 10 / 3 / 1447 هـ
ضماناً لوفائه بأر 386100000 ريال (فقط لثلاثة وسنة وتسعون مليون ومائة الف ريال سعودي لا غير)
حتى إن يتم سداد المديونية بدفع واحدة بنهاية المدة 26 / 10 / 2027م وعليه فقد قام برهن العقار الموصوف
أحداثاً كالتالي لوفائه بتسدة المديونية وتكفيل الشئ وطب التصحفة في عقد الرهن
وفي حالة عدم السداد بالتالي تكون من العقار بأقسمة التي تنتهي عندئذ الرهنات واستثناء ما لم يسه الرهن من
مبلغ وما نقص يرجع إليه عليه بها أكمل ما يلزم شرطا وعليه جرى التصديق تحريراً في 23 / 4 / 1444 هـ
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الاتجاه	الحدود	الارتفاع (م)	المساحة (م ²)
شمال	ساحة مسطحة تابعة للجرم ساحة مسطحة تابعة للجرم + سكة غير نافذة بعرض 1.37 م + مسلكة نافذة بطول	1.79 / 0	4.100+4.080 7.700+6.600 +7.450 4.6432
شرق	سكة نافذة بعرض 3.08 م شمالاً و 3.00 م جنوباً مسلكة نافذة بعرض 7.43 م شمالاً و 5.00 م جنوباً	2.00 / 0	8.540 7.000
جنوب	مسلكة نافذة بعرض 7.00 م مسلكة نافذة بعرض 12 متر	0.32 / 0	1.800+4.700 8.630+5.400
غرب	سكة غير نافذة بعرض 1.37 م + شارع إبراهيم الخليل بعرض 22.62 م شمالاً و 22.71 م جنوباً مسلكة نافذة بعرض	0 / 0	6.900 8.750+2.200 +1.950+10.3 00
الإجمالي			5648.000

يكون استخدام الوحدة المساحة الاستخدام عدد الأبنية

الخدمة	العدد	المساحة (م ²)
خزانات	1	136.9
خزانات	1	27.61
الديور	1	207.77
دور أرضي	1	165.2
موزايق	1	227.51
دور خدمات	1	4463.1
أبنية مكررة	19	350.06
دور إرتقاء	2	57.28
بيوت درج + مصاعد	1	12.5
فرقة كهرباء	1	
الإجمالي	0	0

المكتب: 1430/02/21 تاريخ الرخصة: 93 رقم المكتب: 09-03-36 - 1442/8/15 تاريخ الخاطبة: 1

ملاحظات:
* تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العمل الحراري طبقاً للتكود
السعودي.
* ضرورة الالتزام بشروط كود البناء السعودي وفق المرحلة المحددة لكل نشاط وإسناد جميع أعمال التصميم والإشراف

مستند هذا الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها ومراجعتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مستند مطبوع الإلكتروني: ٢٠٢٣ (مع المصادق بخصوص المصادق بالصلك التي يوقع عليها)
تصديق رقم (١١-٢٠٢٣)

صفحة رقم 1 من 1

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والتربية
بلدية اجناد القريفة

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

إمارة اجناد المساحة

الإسم: شركة جدوى الخليل العقارية
رقم السجل التجاري: 1010495553
رقم الصك: 37/00977
رقم القطعة: 4/6432

رقم السجل العقاري: 37/00977
تاريخ الصك: 4/6482
رقم المخطط التنظيمي: 1
تاريخه: 24/09/1440

البلدية: بلدية اجناد القريفة
الرقم: /
الحس: حى الروابي
الجوار: 966560000227

الأبعاد والط (إرتداد) المبروز

الاتجاه	الحدود	الارتفاع (م)	المساحة (م ²)
شمال	ساحة مسطحة تابعة للجرم ساحة مسطحة تابعة للجرم + سكة غير نافذة بعرض 1.37 م + مسلكة نافذة بطول	1.79 / 0	4.100+4.080 7.700+6.600 +7.450 4.6432
شرق	سكة نافذة بعرض 3.08 م شمالاً و 3.00 م جنوباً مسلكة نافذة بعرض 7.43 م شمالاً و 5.00 م جنوباً	2.00 / 0	8.540 7.000
جنوب	مسلكة نافذة بعرض 7.00 م مسلكة نافذة بعرض 12 متر	0.32 / 0	1.800+4.700 8.630+5.400
غرب	سكة غير نافذة بعرض 1.37 م + شارع إبراهيم الخليل بعرض 22.62 م شمالاً و 22.71 م جنوباً مسلكة نافذة بعرض	0 / 0	6.900 8.750+2.200 +1.950+10.3 00
الإجمالي			5648.000

يكون استخدام الوحدة المساحة الاستخدام عدد الأبنية

الخدمة	العدد	المساحة (م ²)
خزانات	1	136.9
خزانات	1	27.61
الديور	1	207.77
دور أرضي	1	165.2
موزايق	1	227.51
دور خدمات	1	4463.1
أبنية مكررة	19	350.06
دور إرتقاء	2	57.28
بيوت درج + مصاعد	1	12.5
فرقة كهرباء	1	
الإجمالي	0	0

المكتب: 1430/02/21 تاريخ الرخصة: 93 رقم المكتب: 09-03-36 - 1442/8/15 تاريخ الخاطبة: 1

ملاحظات:
* تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العمل الحراري طبقاً للتكود
السعودي.
* ضرورة الالتزام بشروط كود البناء السعودي وفق المرحلة المحددة لكل نشاط وإسناد جميع أعمال التصميم والإشراف

تاريخ الخاطبة: 09-03-36 - 1442/8/15

صك العقار ورخصة البناء

موقع العقار



موقع العقار على مستوى المدينة

المملكة العربية السعودية

منطقة مكة المكرمة

مكة المكرمة

داخل النطاق

المسفلة

-

-

-

بدون

-

الدولة

المنطقة

المدينة

الموقع العام

الحي

أسم المخطط

رقم المخطط

رقم البلوك

رقم القطعة

رقم الوحدة

ملاحظات

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من العميل

بيانات الأرض

استخدام الأرض (حسب النظام)

تجاري وسكني

مساحة الأرض (حسب الصك)

260.97 م²

شكل الأرض

غير منتظم

منتظم

✓

منسوب الأرض

منتظم

مختلف

مستوي

✓

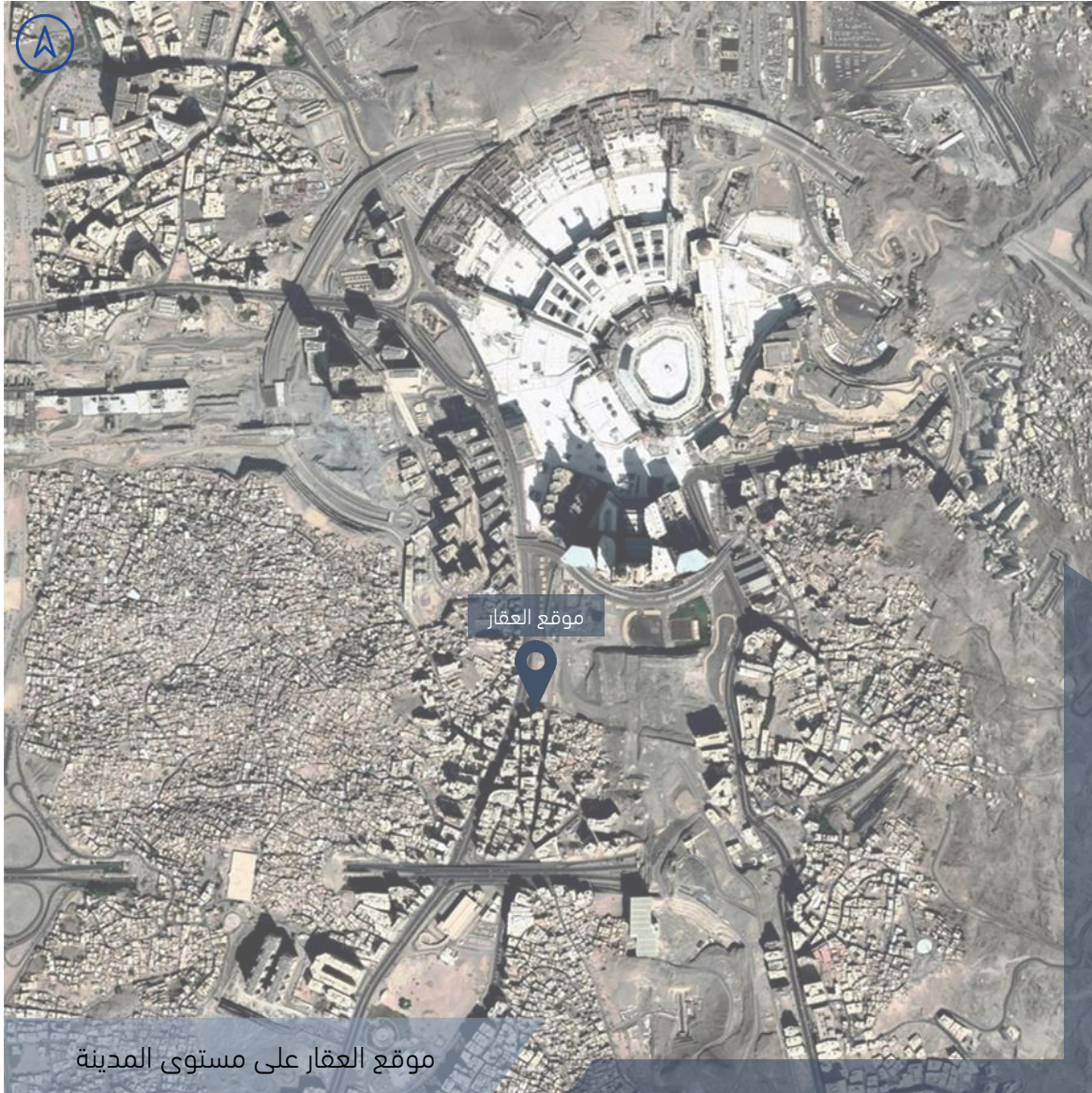
بناء القطعة المجاورة

غير مبني

مبني

✓

ملاحظات



الحدود ولأطوال

شمالاً	طول الضلع	30.72 م	الحد	ساحة اسفلتية غير نافذة
	عرض الشارع	1.37	أسم الشارع	-
جنوباً	طول الضلع	14.03 م	الحد	جار
	عرض الشارع	-	أسم الشارع	-
شرقاً	طول الضلع	15.94 م	الحد	سكة نافذة
	عرض الشارع	3.08 م – 3 م	أسم الشارع	-
غرباً	طول الضلع	21.2 م	الحد	شارع
	عرض الشارع	22.62 م – 22.71 م	أسم الشارع	إبراهيم الخليل

ملاحظات



حدود وأطوال العقار

بيانات المبني والتشطيبات



صورة للعقار

نوع البناء	خرسانة
حالة البناء	ممتاز
شاغريه المبني	غير شاغر
استخدام المبني	فندق
مساحة البناء	5,648 م ²
عمر المبني	جديد
إجمالي عدد الأدوار	24 دور
القبو	دور
الدور الأرض	دور
الميزانين	دور
الأدوار المتكررة	19 دور
مستوى التشطيب	جيد
تشطيبات الأسقف	-
الحجاج	488 حاج
عدد الغرف	162 غرفة

خدمات المبنى

متوفر	✓	متوفر	مصادر
غير متوفر		متوفر	سلام كهربائية
غير متوفر	✓	متوفر	نظام إطفاء حرائق
غير متوفر		متوفر	نظام إنذار حرائق
غير متوفر	✓	متوفر	نظام تحلية مياه
غير متوفر	✓	متوفر	مولدات كهربائية

إعمال البناء والتشطيبات المتبقية

100 %	إكمال الهيكل الإنشائي
100 %	إكمال الواجهات الخارجية
100 %	إكمال التشطيبات الداخلية
0 ريال	القيمة المتوقعة للإنجاز
0 ريال	تم تقدير القيمة حسب



صورة للعقار

الخدمات المتواجدة بالموقع

خدمات عامة															
مراكز طبية				بنوك				دوائر حكومية							
غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓				
خدمات عامة															
محطات وقود				مطاعم				أسواق تجارية							
غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓				
خدمات البنية التحتية															
شبكة تصريف السيول			شبكة هاتف			شبكة المياه			شبكة صرف صحي			شبكة الكهرباء			
غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓
المرافق العامة															
تعليمية				حدائق				مساجد							
غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓

الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي				كهرباء				هاتف				ماء			
غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓	غير متوفر		متوفر	✓

صور العقار



مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مباحة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

جدول المقارنات

م	نوع العقار	المساحة	إجمالي القيمة	نوع العرض	ملاحظات
1	فندق	24 م ²	250 ريال	عرض للإيجار - حد	تأجير أيام السنة- اعمار المنار
2	فندق	24 م ²	390 ريال	عرض للإيجار - حد	تأجير موسم رمضان- فندق اعمار المنار
3	فندق	19 م ²	290 ريال	عرض للإيجار - حد	تأجير أيام السنة -فندق فلسطين مكة
4	فندق	19 م ²	500 ريال	عرض للإيجار - حد	تأجير موسم رمضان- فندق فلسطين مكة
5	فندق	15 م ²	6,000 ريال	عرض للإيجار - حد	تأجير الحاج داخل المنطقة المركزية
6	فندق	750 م ²	255,000,000 ريال	عرض للبيع - حد	فندق 4 نجوم عدد الغرف = 288, عدد الحجاج = 860, إجمالي الدخل = 18,000,000 العائد = 5%



خريطة توضح مواقع المقارنات العقارية

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل :

بعد اجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسمة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه

وبناءً على ذلك تم تقدير قيمة الدخل للعقار بناء على مؤشرات السوق للمنطقة المحيطة وهي :

المسمى	المساحة / العدد	القيمة	الإجمالي
أيام السنة	عدد أيام السنة 305	قيمة الغرفة سنوياً 28,822.5	4,035,150 ريال
موسم رمضان	30 عدد أيام الشهر	قيمة دخل الغرف يومياً 8,520	1,192,800 ريال
موسم الحج	430 عدد الحجاج	6,000 للحاج الواحد	2,580,000 ريال

التقدير القيمة

معدلات الإشغال

موسم الحج	موسم رمضان	أيام السنة
%100	%80	%45

ملخص التقييم

البيان	النسبة	القيمة
الدخل الإجمالي	-	7,807,950 ريال
نسبة الشواغر	% 0	-
قيمة نسبة الشواغر	-	0 ريال
الدخل الفعال	-	7,807,950 ريال
نسبة المصروفات	% 30	-
قيمة نسبة المصروفات	-	2,342,385 ريال
صافي الدخل	-	5,465,565 ريال
معدل الرسملة	-	%5

القيمة كتابياً

مائة وتسعة مليون وثلاثمائة وإحدى عشر ألف وثلاثمائة ريال فقط لاغير

القيمة رقماً

109,311,300 ريال

مبنى بيع بالتجزئة

DC23000351

رقم التقرير



2023 / 12 / 31 م

تاريخ التقرير



القيمة السوقية.

أساس القيمة



اسلوب الدخل - طريقة الرسمة المباشرة

أسلوب التقييم



22,500,000 ريال

القيمة رقماً



اثنان وعشرون مليوناً وخمسمائة ألفاً فقط لا غير

القيمة كتابياً



حي المسفلة ، مكة المكرمة .

الموقع



للوصول إلى الموقع من خلال Google maps

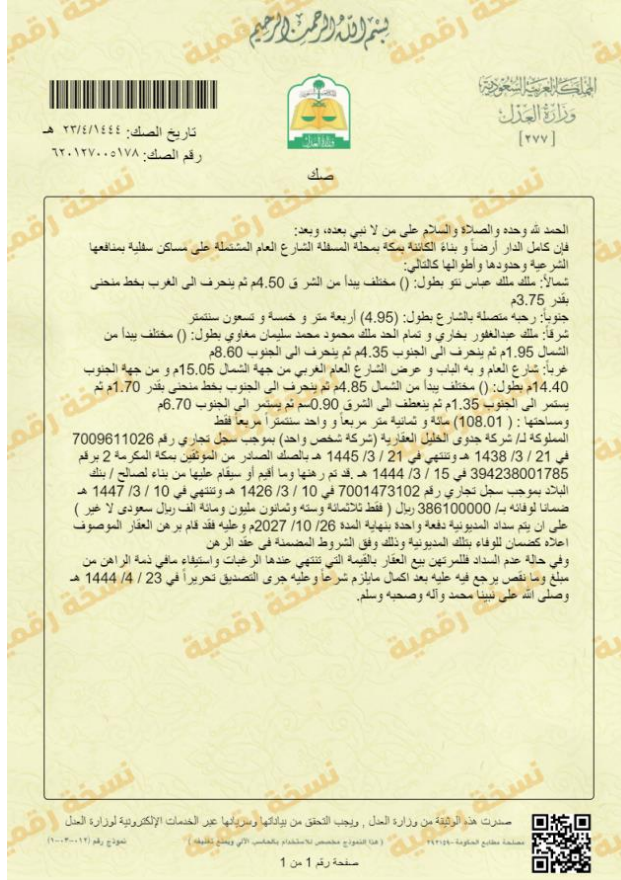


الملخص التنفيذي

فرضية القيمة	الغرض من التقييم	المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
الإستخدام الحالي	تقييم دوري للصندوق العقاري	صندوق جدوى ريت الحرمين	صندوق جدوى ريت الحرمين
اسم المالك	مساحة الأرض	نوع العقار	عنوان العقار
شركة جدوى الخليل العقارية	108.01 م ²	عمارة تجارية سكنية	مكة المكرمة ، المسفله
أساس القيمة	نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك
القيمة السوقية	ملكية مطلقة	1444/04/23 هـ	620127005178
تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد	أسلوب التقييم	معايير التقييم
2023/11/09 م	2023/11/02 م	أسلوب الدخل - طريقة الرسمة المباشرة	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022
القيمة النهائية كتابةً	القيمة النهائية رقمياً	تاريخ القيمة	
اثنان وعشرون مليوناً وخمسمائة ألفاً فقط لا غير	22,500,000 ريال	2023/12/31 م	

الملاحظات

بيانات الملكية



شركة جدوى الخليل العقارية

7009611026

620127005178

1444/04/23 هـ

أسم المالك

سجل تجاري

رقم الصك

تاريخ الصك

رقم رخصة البناء

تاريخ رخصة البناء

رقم محضر التجزئة

تاريخ محضر التجزئة

رقم قرار ذرعة

رقم القرار المساحي

ملاحظات

صك العقار

موقع العقار



المملكة العربية السعودية

منطقة مكة المكرمة

مكة المكرمة

داخل النطاق

المسفلة

-

-

-

-

-

الدولة

المنطقة

المدينة

الموقع العام

الحي

أسم المخطط

رقم المخطط

رقم البلوك

رقم القطعة

رقم الوحدة

ملاحظات

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من العميل

بيانات الأرض

استخدام الأرض (حسب النظام)

تجاري

مساحة الأرض (حسب الصك)

108.01 م²

شكل الأرض

غير منتظم

منتظم

✓

منسوب الأرض

منتظم

مختلف

مستوي

✓

بناء القطعة المجاورة

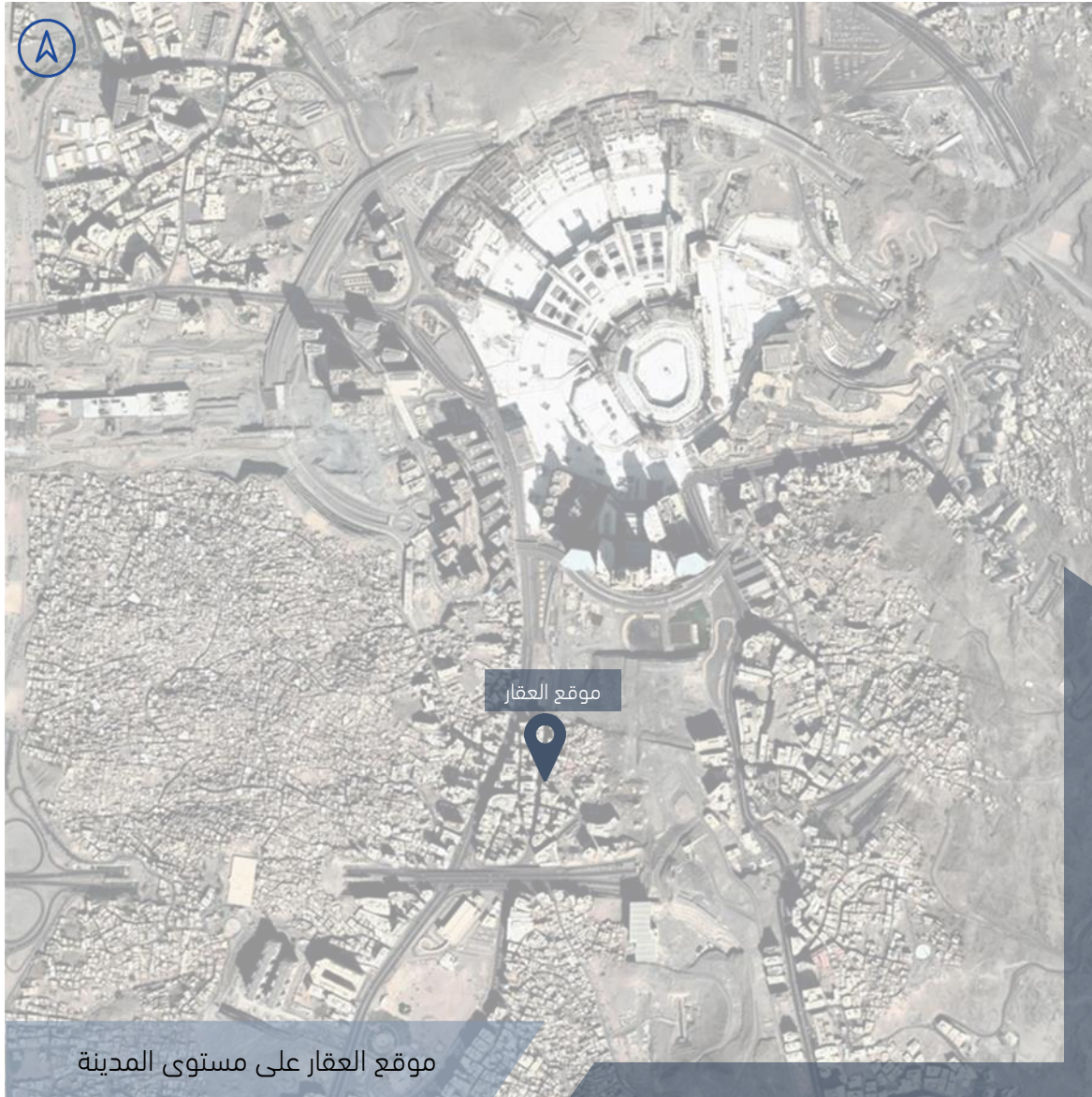
غير مبني

مبني

✓

ملاحظات

-



الحدود ولأطوال

شمالاً	طول الضلع	8.25 م	الحد	جار
	عرض الشارع	-	أسم الشارع	-
جنوباً	طول الضلع	4.95 م	الحد	رحة متصلة
	عرض الشارع	-	أسم الشارع	-
شرقاً	طول الضلع	14.9 م	الحد	جار
	عرض الشارع	-	أسم الشارع	-
غرباً	طول الضلع	15.5 م	الحد	شارع
	عرض الشارع	14.40 م – 15.05 م	أسم الشارع	-

ملاحظات



بيانات المبني والتشطيبات



صورة للعقار

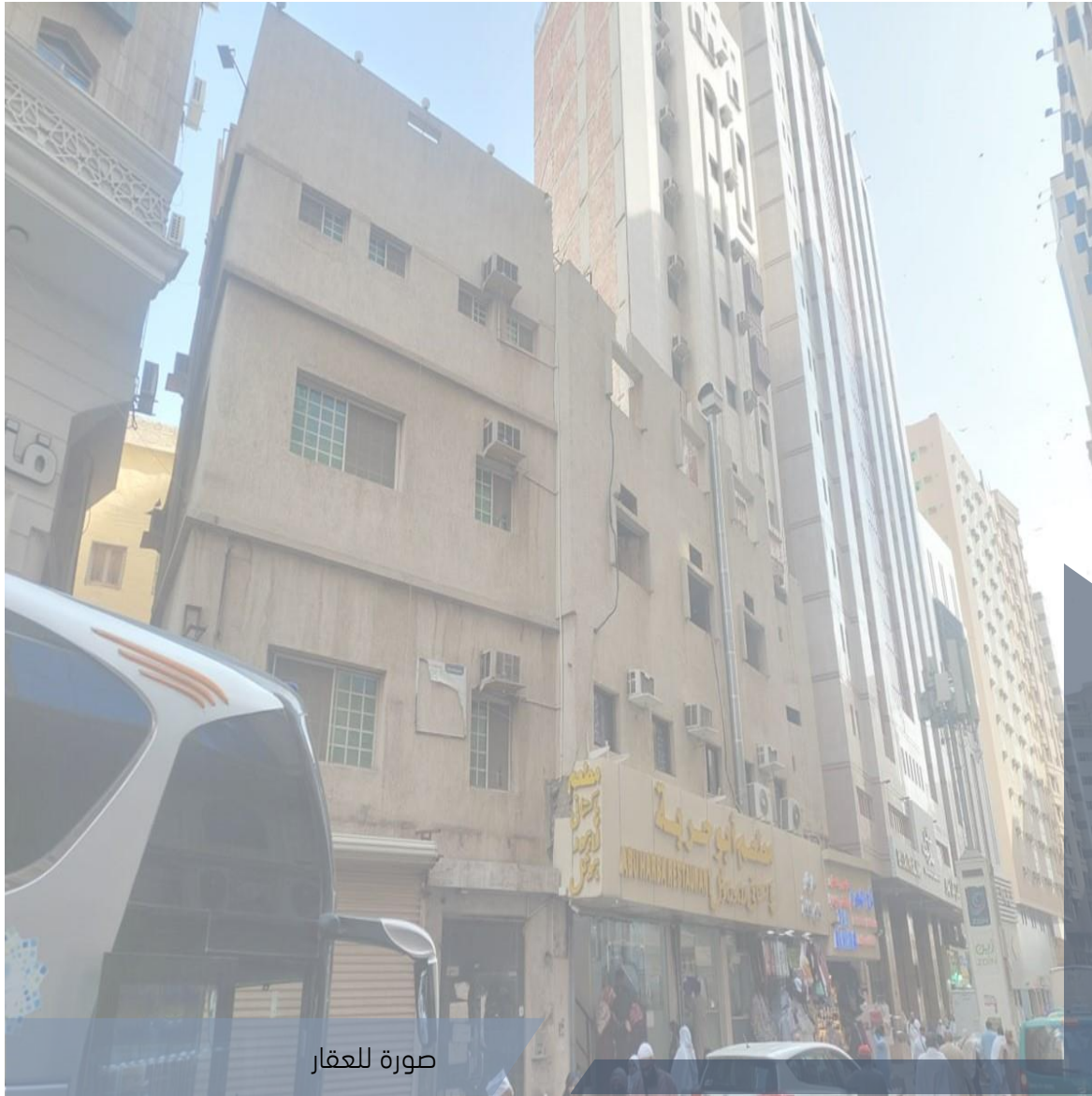
خرسانة	نوع البناء
ضعيف	حالة البناء
غير شاغر	شاغريه المبني
تجاري	استخدام المبني
266.54 م ²	مساحة البناء
20 سنة	عمر المبني
3 دور	إجمالي عدد الأدوار
لا يوجد	القبو
دور	الدور الأرض
لا يوجد	الميزانين
دورين	الأدوار المتكررة
جيد	مستوى التشطيب
-	تشطيبات الأسقف
-	تشطيبات الأرضيات
-	نوع التكييف

خدمات المبنى

متوفر	✓	غير متوفر		مصاعد
متوفر	✓	غير متوفر		سلام كهربائية
متوفر		غير متوفر	✓	نظام إطفاء حرائق
متوفر		غير متوفر	✓	نظام إنذار حرائق
متوفر	✓	غير متوفر		نظام تحلية مياه
متوفر	✓	غير متوفر		مولدات كهربائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

100 %				إنجاز الهيكل الإنشائي
-				إنجاز الواجهات الخارجية
-				إنجاز التشطيبات الداخلية
من	- ريال	من	- ريال	القيمة المتوقعة للإنجاز
				تم تقدير القيمة حسب



صورة للعقار

الخدمات المتواجدة بالموقع

خدمات عامة														
مراكز طبية				بنوك				دوائر حكومية						
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√			
خدمات عامة														
محطات وقود				مطاعم				أسواق تجارية						
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√			
خدمات البنية التحتية														
شبكة تصريف السيول			شبكة هاتف			شبكة المياه			شبكة صرف صحي			شبكة الكهرباء		
غير متوفر	√	متوفر	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√
المرافق العامة														
تعليمية				حدائق				مساجد						
غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر	√	متوفر		غير متوفر		متوفر	√			

الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي				كهرباء				هاتف				ماء			
غير متوفر	√	متوفر		غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√	غير متوفر		متوفر	√

صور العقار



المحلات التجارية



المبنى المجاور



المباني المجاورة



المبنى المستهدف والمجاور



المحلات التجارية



صور داخلية

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مبيعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

جدول المقارنات

م	نوع العقار	المساحة	إجمالي القيمة	نوع العرض	ملاحظات
1	معارض	40 م ²	920,000 ريال	عرض للإيجار حد	محل تجاري دور ارضي
2	معارض	50 م ²	1,000,000 ريال	عرض للإيجار حد	محل تجاري دور ارضي



التقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل:

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط مسبة معدل الرسمة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه وبناءً على ذلك تم تقدير قيمة الدخل للعقار وهي:

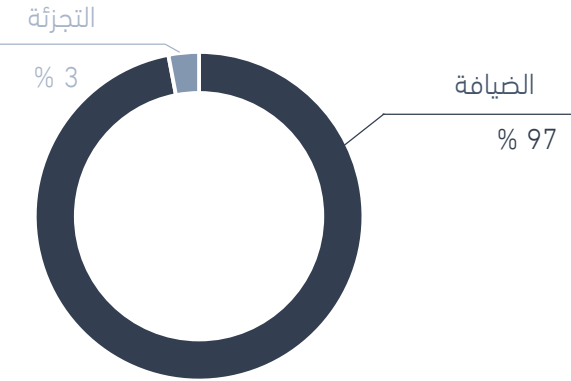
ملخص التقييم

البيان	النسبة	القيمة
الدخل الإجمالي	-	1,800,000 ريال
نسبة الشواغر	0 %	-
قيمة نسبة الشواغر	-	0 ريال
الدخل الفعال	-	1,800,000 ريال
نسبة المصروفات	25 %	-
قيمة نسبة المصروفات	-	450,000 ريال
صافي الدخل	-	1,350,000 ريال
معدل الرسمة	-	6 %

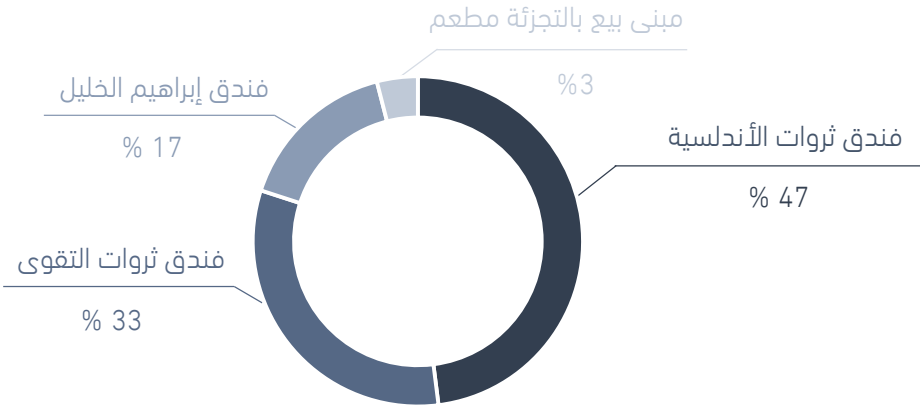
القيمة رقمياً	القيمة كتابياً
22,500,000 ريال	اثنان وعشرون مليوناً وخمسمائة ألفاً فقط لا غير

ملخص عام لقيمة الصندوق

توزيع المحفظة حسب قطاع الأصول



توزيع المحفظة حسب قيمة الأصول



#	الأصل	المدينة	الحي	الاستخدام	قيمة الدخل	العائد	قيمة الأصل
1	فندق ثروات الاندلسية	مكة المكرمة	المسفلة	الضيافة	ريال 15,336,484	5%	ريال 306,729,685
2	فندق ثروات التقوى	مكة المكرمة	الششة	الضيافة	ريال 12,962,802	6%	ريال 216,046,693
3	فندق إبراهيم الخليل	مكة المكرمة	المسفلة	الضيافة	ريال 5,465,565	5%	ريال 109,311,300
4	مبنى بيع بالتجزئة	مكة المكرمة	المسفلة	التجزئة	ريال 1,800,000	8%	ريال 22,500,000



قيمة عوائد الصندوق

5.4%



قيمة الدخل

ريال 35,564,851



إجمالي قيمة الأصول

ريال 654,587,678

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
- ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .

نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه .



تقييم الأصول Assets Valuation

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان.

(966) 11 4000 111