



# تقرير تقييم فندق فيتوريا بالاس

بمدينة الرياض - حي الملك عبدالله

٢٥ مارس ٢٠٢٤



رمز الابداع في منصة قيمة



مقدم إلى: صندوق الإنماء ريت الفندقي (شركة تنمية الفنادق العقارية)

## محتويات التقرير

رقم الصفحة	عنوان	م
٣	<b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	<b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>	٢
٩	<b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١,٣
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣,٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣,٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣,٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣,٥
١٤	وصف المبني	٣,٦
١٥	صور العقار	٣,٧
١٦	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣,٨
٢١	<b>الفصل الرابع: التقييم</b>	٤
٢٢	أساليب التقييم	٤,٤
٢٤	التقييم	٤,٥
٣٠	القيمة النهائية للعقار	٤,٣
٣٠	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤,٤
٣١	<b>الفصل الخامس: الملحق</b>	٥
٣٢	صور من المستندات	٥,٥
٣٤	الشروط والأحكام الخاصة	٥,٦
٣٥	معايير التقييم	٥,٣
٣٦	تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار	٥,٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

## ا الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقديم والامتنال لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
حاملي وحدات صندوق الإنماء ريت الفندي	المستخدمون الآخرون	صندوق الإنماء ريت الفندي (شركة تنمية الفنادق العقارية)	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم) (التقرير)	هوية العميل
-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني / هاتف)	-	ضابط الاتصال المسئول	
المملوكة مطلقة	نوع الملكية	فندق فيتوريو بالاس	الاسم	الأصل محل التقييم
<a href="https://maps.app.goo.gl/TCVCXQmSEeMNwh5BA">https://maps.app.goo.gl/TCVCXQmSEeMNwh5BA</a>			رابط الموقع	
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 التقديم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقديم الدولي.			معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	معايير التقييم المتتبعة
٥٢٠٢٣/١٢/٣١	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	الغرض من التقييم	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصوصة	أسلوب / طريقة التقييم المعتمدة	٥٢٠٢٣/١٠/٣.	تاريخ المعاينة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	القيمة السوقية		التقييم
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاباة بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة	
سردي تفصيلي	نوع التقرير	٢٣٠٦٠٨٨٦٠٣	الرقم المرجعي	التقرير
النسخة النهائية	نسخة التقرير	٥٢٠٢٤/٣/٢٥	تاريخ التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير 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، واستثناءً 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).			استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالياً أو محتملاً مع الأطراف والعقارات المشاركة.			تضارب المصالح والاستقلالية	

## ا الملخص التنفيذي

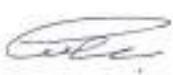
### حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

القيود على أعمال البحث والاستفسار	القيود على أعمال التحليل	القيود على أعمال المعاينة	نطاق البحث والاستقصاء
-	-	-	
-	-	-	
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملخص التقرير": <ul style="list-style-type: none"><li>◦ صك الملكية</li><li>◦ رخصة البناء</li><li>◦ عقد الإيجار</li></ul> تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.	-	-	طبيعة و مصدر المعلومات
ذُكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلفة معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسلفة 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 أعدد من أجله التقييم.	-	-	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والحكام)	-	-	
ذُكرت 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 التغيرات الممكنة عن قيمة الأصل. و يتم وصفها «الخاصية» للتوضيح 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 معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعدد من أجله التقييم.	-	-	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تم بناء رأي القيمة بأفتراض أن العقار محل التقييم مؤجر بعقد استثمار لمدة ٦٦ سنة لمستأجر واحد.	-	-	الافتراضات الخاصة

## ا | الملخص التنفيذي

**حقائق وافتراضات التقييم والامثل لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية**

٤٤٣,٤٥,...	رقمًا	
ريال سعودي	كتابية	
فقط أربعين ألف وثلاثة وأربعون مليوناً وخمسمائة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	العملة	

الرئيس التنفيذي	مدير التقييم	المقيم	المعاين	فريق التقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	عمر محمد بالحر	بلال رمضان الصياد	عبدالعزيز المطيري	الاسم
				التوقيع
١٢٠٠٠٩٣٤	١٢٢٠٠١٩٥٤	١٢٢٠٠٣٠٥٤	١٢٠٠١٧٦	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
زميل	زميل	منتسب	منتسب	
فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	

### بيانات الشركة

**شركة إسناد للتقدير العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة.**

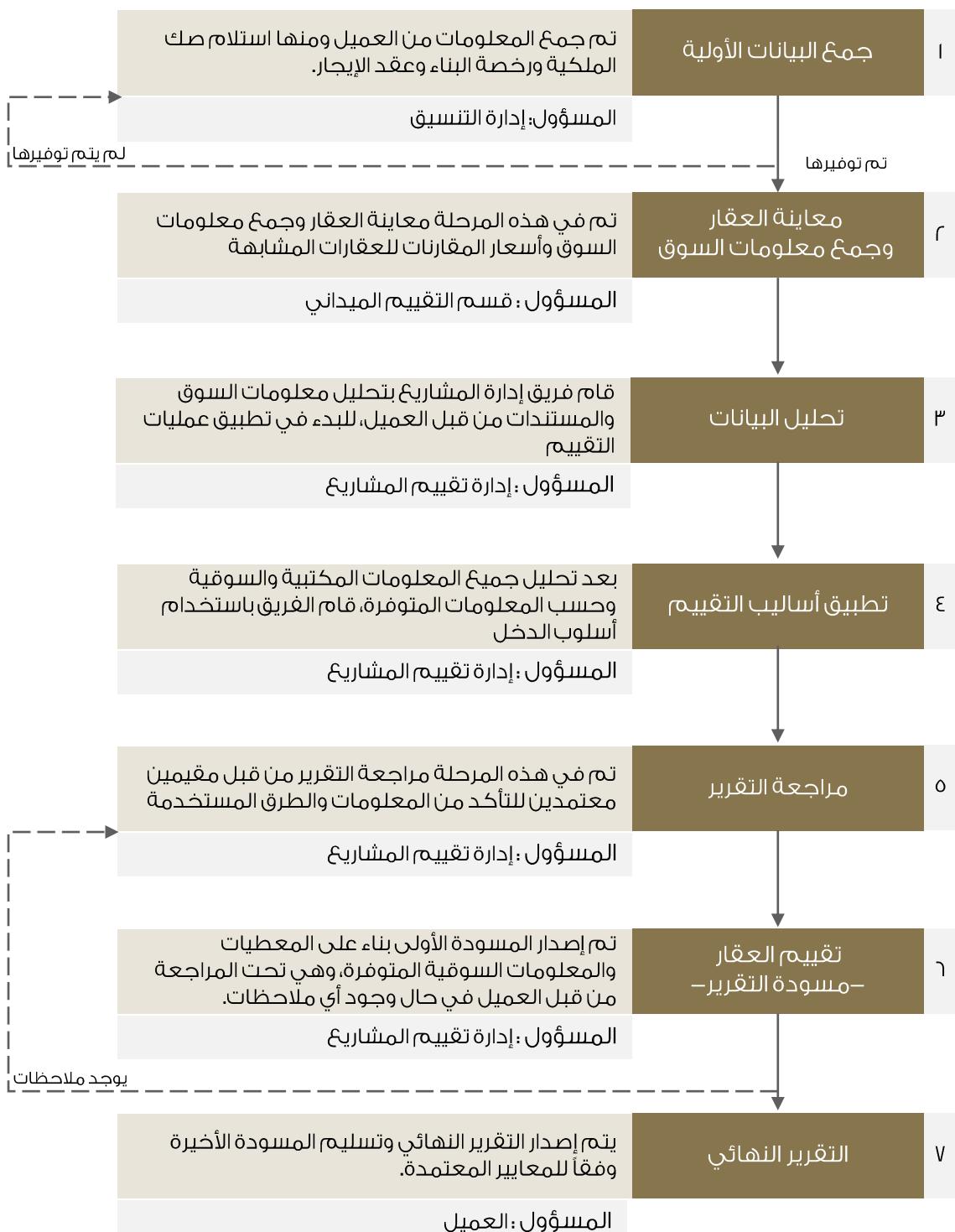
١٠٠٠٥٤	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
فرع العقار	فرع التقييم
٣٢٣/١٨/٧٨٤	رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية
١٤٣٩/٣/٠٢	تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية
 <b>شركة إسناد للتقدير العقاري</b> شركة مهنية مساهمة سعودية ممدة س.ت. ٤٩٧٧٧٢	ختم الشركة

الفصل الثاني

## منهجية عمل إعداد التقرير

## ٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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



### الفصل الثالث

## بيانات الأصل محل التقىيم

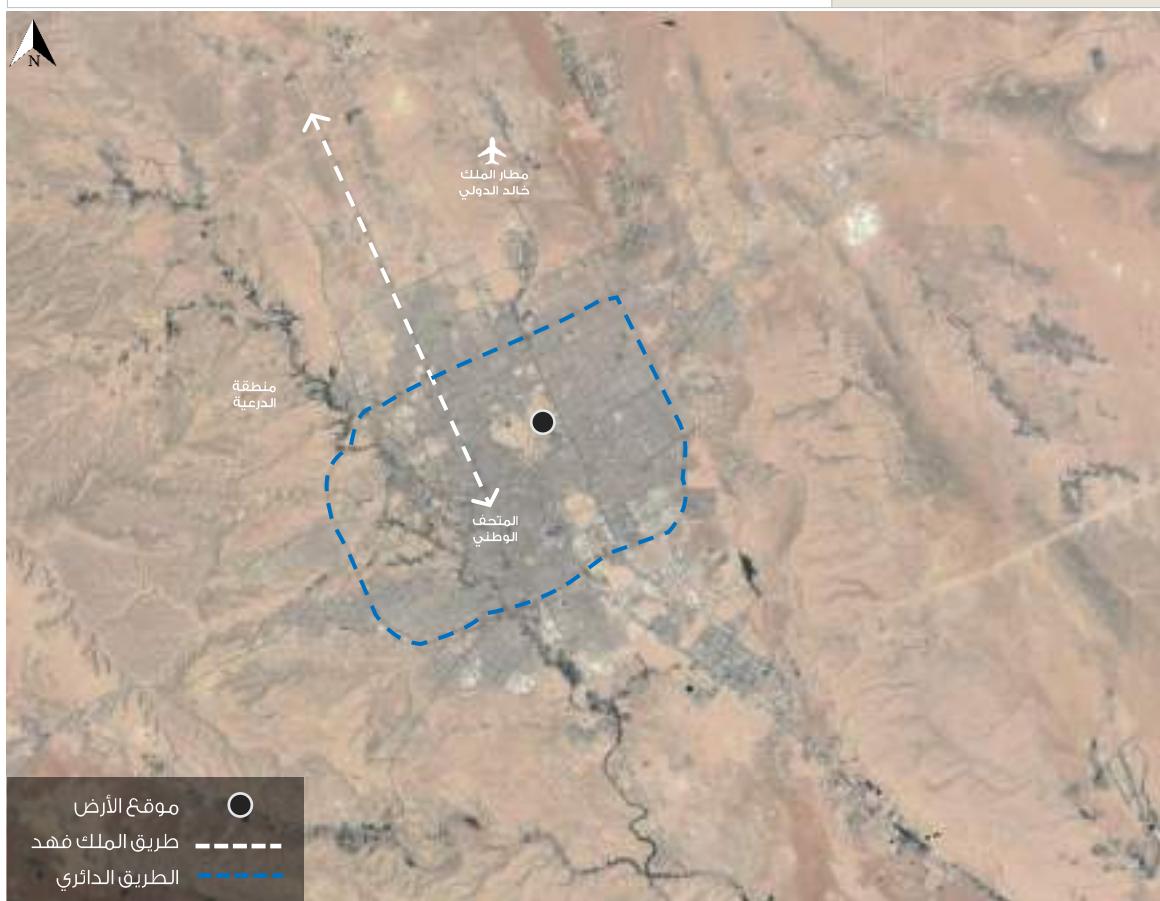
- ١,٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٢,٣ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٣,٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٤,٣ حدود وأطوال العقار
- ٥,٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٦,٣ وصف المبني
- ٧,٣ صور العقار
- ٨,٣ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقىيم

## ١٣| نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

### وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر، وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتوزع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

### نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٤,٩ كيلم	المتحف الوطني	٢٢,٣ كيلم	مطار الملك خالد الدولي
١٦,٨ كيلم	استاد الملك فهد الدولي	١٤,٣ كيلم	مركز الملك عبد الله المالي

## ٢,٣ | وصف العقار على مستوى الأحياء

### وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على طريق الملك عبدالله والطريق الدائري الشمالي طريق الملك عبدالله عليه حي المخرزات، كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك عبدالله عليه حي المخرزات، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق مكة المكرمة عليه أجزاء من حي الربوة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الطريق الدائري الشرقي عليه أجزاء من حي الروضة وأجزاء من حي القدس ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الملك عبدالعزيز.</p>	<b>نبذة عن المنطقة المجاورة</b>
<p>يقع حي الملك عبدالله بوسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وتجارية كطريق الدائري الشرقي وطريق مكة المكرمة وطريق العروبة.</p>	<b>نبذة عن الحي</b>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق العروبة الذي يقع بالقرب من العقار محل التقىيم.</p>	<b>سهولة الوصول</b>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

### ٣,٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

#### ١,٣ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن فندق فيتوري بالاس بحي الملك عبدالله، مدينة الرياض.

#### معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

شركة تنمية الفنادق العقارية (شركة شخص واحد)	اسم المالك	صندوق الإنماء ريت الفندقي (شركة تنمية الفنادق العقارية)	اسم العميل
١٤٤٤/٦/١٦ هـ	تاريخ الصك	٤٩٩٧٤٠٣٦٢٨	رقم الصك
١٤٣٤/٤/٦ هـ	تاريخ الرخصة	١٤٣٤ / ٧٤٦	رقم الرخصة

#### معلومات العقار

الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
خزام	الشارع	الملك عبدالله	الحي
٣٢٢٠	رقم المخطط	١٣	رقم البلك
-	الملاحظات	فندق	نوع العقار
٤٦,٧٤٣٢٥٣ ° شرق			إحداثيات الموقع
<a href="https://maps.app.goo.gl/YRMiKuV4MhAPQqJZA">https://maps.app.goo.gl/YRMiKuV4MhAPQqJZA</a>			موقع Google Map

#### مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥١٧,٧٤	مساحة الأرض حسب الصك
شبه منتظم	شكل الأرض	٢٥ -	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



## ٤٣ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول الأرض (م)	الجهة
١	٣٠	تجاري	شارع خزان	١٨١,٢٧	شمالي
٣	٢٠	داخلي	شارع الوديان	١٩٣,١٥	جنوبي
-	-	-	مسجد	٣٦	شرقي
٢	٣٠	تجاري	شارع النعائم	١٣٧,٤٣	غربي

### بيانات العقار ونظام البناء

٢٥٦,٩٢,٥٤	مساحة القبو	بيانات العقار
٢٥٦,١٩٧,٢٩ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	
للفيلا : قبو + دورين	للفندق: قبو + ٣ أدوار + ملحق علوي	
٩ سنوات	عمر المبني	
٢٠ مبني	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتناز	التشطيب	
أنظمة إطفاء حرائق + أنظمة مراقبة بالكاميرات + مواقف سيارات + نادي صحي + قاعة احتفالات	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
حسب البوابة المكانية لمنطقة الرياض: مبانٍ تجارية حسب الرخصة: فلل سكنية + ٣ عمائر نظام مطور (فندق)	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
-	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
-	عدد الأدوار	
- العقار يتكون من ٣٦ غرفة فندقية + ٣٦ فيلا فندقية - يوجد ملحق علوي للفلل الفندقية مذكور برخصة البناء ولم يتم تنفيذه ولم يتم احتسابه بمسطحات البناء.	ملاحظات	

### الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

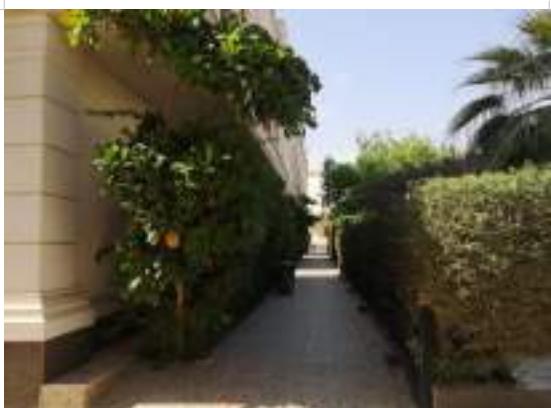
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	شبكة الاتصالات	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓	دفع مدنى
✓	✓	✓	✓	✓	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓	بريد

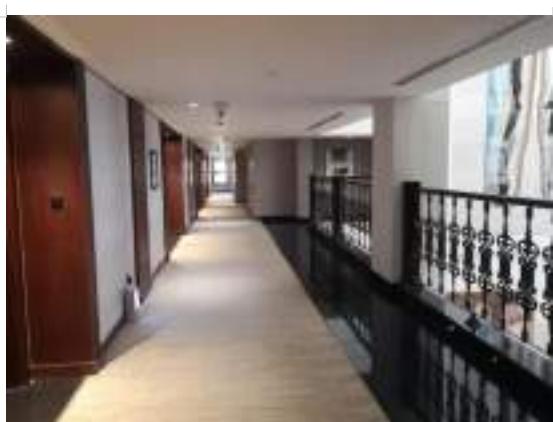
### ٤٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاینة العقار بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افتراضات مدير صندوق الإئماء ريت الفندقية 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
□ بروفايل 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 موzaiko	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	الجدران الداخلية
□ باركيه خشب □ موكيت ✓ بورسلان	✓ سيراميك □ موzaiko □ رخام	الأرضيات الداخلية
✓ تحكم آلبي	□ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثر	✓ مؤثر	التأثير
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى











## ٣٨ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

### ملخص النتائج

	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> <li>تميز منطقة العقار بوقوعها بالقرب من الطريق الدائري الشمالي أحد الشوارع الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار.</li> </ul>	
العيوب	
<ul style="list-style-type: none"> <li>لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.</li> </ul>	
الفرص	
<ul style="list-style-type: none"> <li>توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة الرياض منها : مشروع سدراة في مدينة الرياض، والذي يعد أول أحياء روشين المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار ومشروع الرياض الخضراء : حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ٢٠٠٠٠٠٠ أشجار سكنية في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء حديقة جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وانشاء الأرصفة ل توفير ممرات مظللة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط نقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحركة.</li> </ul>	
المخاطر	
<ul style="list-style-type: none"> <li>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</li> <li>مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>المخاطر السياسية والأمنية</li> <li>المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية</li> <li>المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها</li> </ul>	
المخاطر الخاصة بالعقار	
<ul style="list-style-type: none"> <li>توافر العديد من البديل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم.</li> </ul>	

## الفصل الرابع

### التقييم

٤. أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

## ٤ | أساليب التقييم

### ٢٢ | أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية

" يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."

#### أسلوب السوق

" 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.

- (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

" يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المُشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج، أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.

- (أ) عندما يمكن المُشاركون إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل سرعة كافية بحيث لا يتضرر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.
- (ب) لا ينتهي الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الغريدة للأصل يجعل استخدامه أسلوب الدخل والسوق غير مجدٍ.
- (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."

#### أسلوب التكلفة

"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".

#### طريقة القيمة المتبقية

## ٤ | أساليب التقييم

### العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

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

### الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

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

**٤.٢. أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية**

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "C2-C2" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

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

**٤.١.٤. بيانات العقد:**

- اسم المستأجر: شركة أشاد

- تصنيف الفندق: ٥ نجوم

- مدة التعاقد: ٥ سنوات مع إمكانية تجديد مدة العقد لمدة مماثلة في حال موافقة الطرفين

- تاريخ إبرام العقد: ١٢/٢/٢٠٢٥

- تاريخ بداية التعاقد: ١٠/٢/٢٠٢٣

- تاريخ نهاية التعاقد: ٠٨/٢/٢٠٢٨

- يكون العقار محل التقييم من غرف فندقية وفلل سكنية كالتالي:

- عدد الغرف الفندقية: ٣٢٠ غرفة.

- ٣٦ فيلا سكنية.

- قيمة الإيجار التعاقدى للخمس سنوات: ٦٥٠,٤٣,٣٠ ريال سعودي/سنوياً ملزمة مع إمكانية تجديد العقد لمدة مماثلة بموافقة الطرفين.

**٤.٢.١. الإشتراطات والأحكام بموجب العقد:**

ضماناً لوفاء المستأجر بالتزاماته بموجب هذا العقد؛ التزم المستأجر بأن يقدم للمؤجر الضمانات التالية:

عدد ٢٠ سند لأمر بقيمة إجمالية ٢٥,٢٣,٢٥,٦٧٥ ريال سعودي.

رهن وحدات في صندوق الإنماء بيت الفندق بقيمة ٩٩,٠٠,٠٠ ريال سعودي.

تنازل عن أي إيرادات أو عوائد للعقار.

ويقر المستأجر بأنه يحق للمؤجر التنفيذ على هذه الضمانات بشكل مباشر وتحصيله حقوقه منها وذلك في حال تقصير المستأجر بالوفاء بأي من التزاماته.

**٤.٢،٤ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية**
**٤.٢،٤.١،٣.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (الغرف الفندقية)**

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 لقيمة".

قائمة المقارنات		
اسم الفندق	التاريخ	سعر الغرفة/الليلة
فندق ماريوت المطار	٢٠٢٣	٥٩٥
فندق إنتركونتننتال	٢٠٢٣	٤٥٠
فندق شذا الرياض	٢٠٢٣	٥٦٠



تم التوصيل إلى متوسط سعر الغرفة لتقدر بـ ٥٥٠ ريال/الليلة.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٤.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (الفلل الفندقية)

قائمة المقارنات		
اسم الفندق	التاريخ	سعر الفيلا/الليلة
فندق ومنتجع بريرا حطين	٢٠٢٣	١,٦٢٤
فندق راديسون بلو الرياض قرطبه	٢٠٢٣	١,٩١٥



تم التوصل إلى متوسط سعر الغرفة لتقدر بـ ٧٥٠,٧٥ ريال/الليلة.

## ٤. التقييم

### ٤.٢. أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

بيان الأرباح والخسائر المتوقعة	
الإيرادات	الوحدات
٥٠,٨١٥,٤٤...	الأطعمة والمشروبات
١١,٧٢٦,٦٤...	أقسام تشغيلية أخرى
١,٩٥٤,٤٤...	إيرادات أخرى
١٧٧,٨٥٤,٤	
<b>٦٤,٦٧٤,٣٧٤,٤</b>	<b>إجمالي الإيرادات</b>
	مصروفات الأقساط
(٢,٣٤٥,٣٢٨,٠)	تكلفة الطعام
(٤,٦٧٦,٦٧٩,٢)	كشوف المرتبات والمصروفات ذات الصلة
(٣,٤٩٨,٤٤٧,٦)	مصاريف أخرى
<b>(١,١٤,٤٥٤,٨)</b>	<b>إجمالي مصروفات الأقساط</b>
<b>٥٤,٥٦٩,٩١٩,٢٤</b>	<b>إجمالي إيرادات التشغيلية</b>
	المصروفات الغير موزعة
(٦,٤٦٧,٤٣٧,٤)	الإدارة العامة
(٢,٦٩,٥٧٩,٩٧)	تكنولوجيا المعلومات والانترنت
(١,٣٥٨,١٦,٨٥)	التسويق والمبادرات
(١,٦١٦,٨٥٩,٣٥)	المرافق والطاقة
(٦,٤٦٧,٤٣٧,٤)	أعمال الصيانة
<b>(٧,٩٧٩,٤٧٥,٩٨)</b>	<b>إجمالي المصروفات الغير موزعة</b>
<b>٣٦,٥٩,٤٤٣,٦</b>	<b>إجمالي الربح التشغيلي</b>
(١,٩٤,٠٣١,٢٢)	احتياطي استبدال - ..% <sup>٣</sup>
..	رسوم أساسية - ..%
(١,٦٤٥,٥٦٢,٤)	رسوم حواجز
<b>٣٣,٠٤,٦٥٠,٠</b>	<b>الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين</b>

## ٤,٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

#### ٤,٢,١ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم :

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الایجار السوقـي ووـجد ما يـلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلـية	بيانـات السـوق	القيمة	الفرق
			%	
متوسط قيمة التأجير (ريـال / لـيلة)	ـ	٥٠٠ ريال	ـ	ـ
نسبة الإشغال الكلـية	ـ	ـ	ـ	ـ
مصروفات التشغيل والصيانة	ـ	ـ	ـ	ـ
التكاليف الإدارـية	ـ	ـ	ـ	ـ
تكاليف التسويـق	ـ	ـ	ـ	ـ
تكاليف أخرى	ـ	ـ	ـ	ـ
صافي الإيرادات للفندـق سنويـاً	ـ	ـ	ـ	ـ
النتـيـجة	ـ	ـ	ـ	ـ
وـجـدـناـ بـيانـاتـ الدـخـلـ الـتـيـ تـمـ تـزوـيدـناـ بـهاـ مـنـ قـبـلـ العـمـيلـ تـعـكـسـ وـاقـعـ السـوقـ وـتـمـ الـاعـتمـادـ عـلـيـهـاـ مـدـخـلـاتـ فـيـ عـمـلـيـةـ التـقـيـيمـ وـتـطـبـيقـ مـعـدـلاتـ الرـسـمـلـةـ بـنـاءـ عـلـىـ بـيانـاتـ السـوقـ.	ـ	ـ	ـ	ـ
ـ	ـ	ـ	ـ	ـ

#### ٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

الافتراضات:

- نظراً لوصول دخل العقار إلى حالة من الاستقرار لا يتوقع منها حدوث تغيرات في الدخل المتوقع، تم اختيار طريقة رسملة الدخل لتقدير العقار بأسلوب الدخل بدون فترة تنمية صريحة.

تم إجراء تحليل لمعدل العائد وتم التوصل إلى قيمة معدل عائد تقدر بـ 7,76% اعتماداً على متوسط معدلات العائد للصناديق العقارية والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

افتراضات المشروع

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 والتسيير للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
  - تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩,٨٠% لعكس المخاطر المتعلقة بمخاطر الإنشاءات.

معدلات	افتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي	المصدر	القيمة
معدل عائد السنادات الحكومية		<a href="#">تداول السعودية</a>	٣.٣٢%
معدل التضخم		<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>	٥.٧٦%
مخاطر السوق		<a href="#">بيانات منصة Knoema</a>	١.٢٢%
مخاطر العقار قيد التقييم		تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٢.٥٪
معامل الخصم			٩.٨٪

نحوه التقى

يوضح الملحق رقم (٤) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم  
- ٩.٨% لاحتساب قيمة العقار، بناءً على ذلك تقدّم قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية ر.

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

## ٤,٣ | القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤٤٣,٤٥,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط أربع مائة وثلاثة وأربعون مليوناً وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

## ٤,٤ | صلاحية المراجعة والتوضيح

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

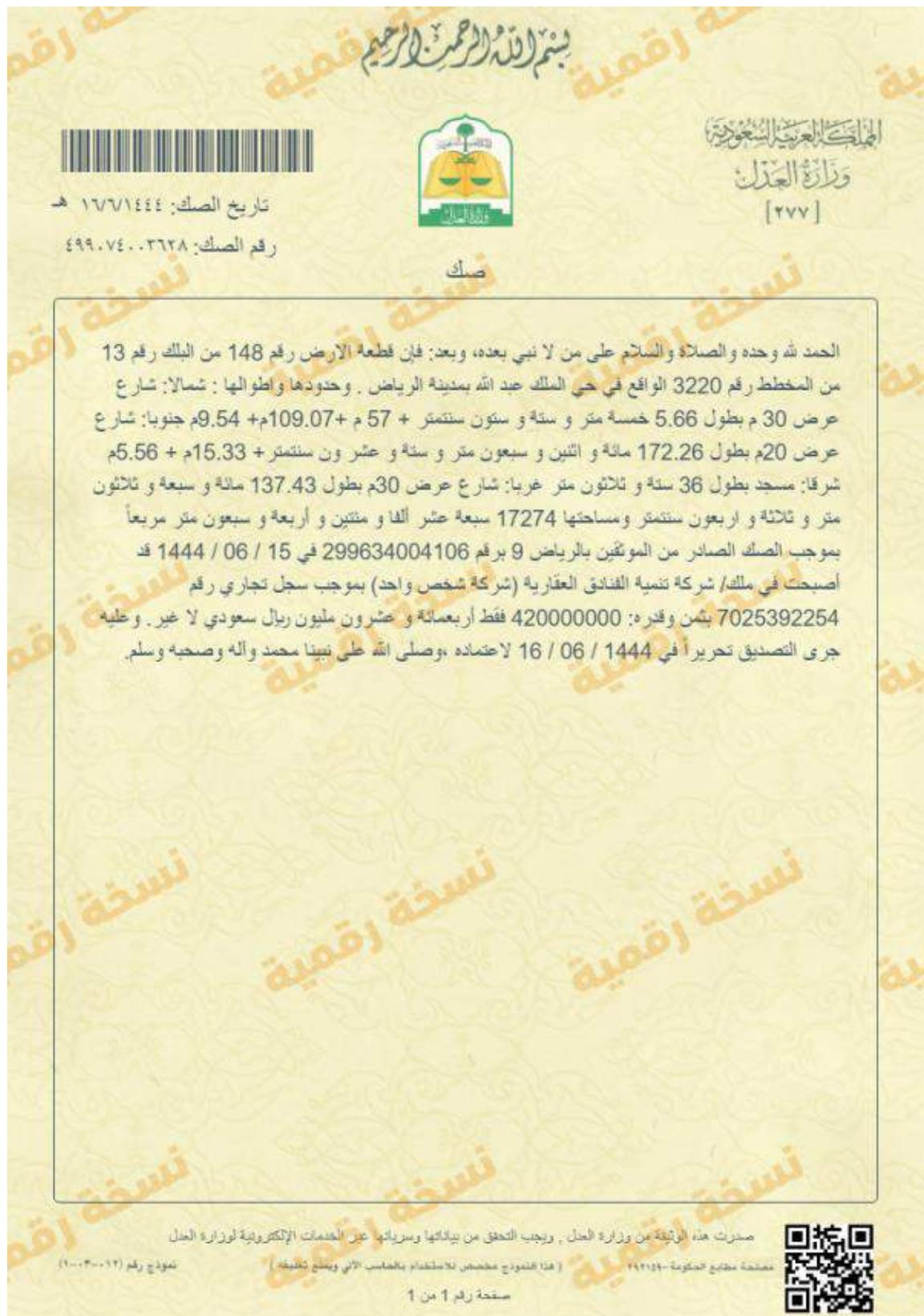
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

## الفصل الخامس

# الملاحق

- ٥.١ صور مستندات العقار
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

5,1 | صور من المستندات



صادرت هذه النسخة من وزارة العدل . يجب الحفاظ على نسخها و عدم نشر غير الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

卷之三

١٩٩٩/٢/٤ - مكتبة كلية التربية

1-1-1-1-1



٥١ | صور من المستندات

## ٥٥ | الشروط والأحكام الخاصة

- يُخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لفهذه 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 ثبوت 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 تحليل من جهات خبرة متخصصة 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 جوهرية 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 مستوفى لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-. ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق 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 صحيحاً 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.

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

#### ٥,٣,٥ 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.

#### ٥,٣,٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتيادي للالتزامات تم فرضها على العقار وقت بنائها وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهاها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

#### ٥,٣,٧ 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 والمحتوى الذي سيظهر فيه.

#### ٥,٣,٨ 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.

#### ٥.٣ معايير التقييم المتبعة

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

#### ٥.٣.٢ 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 وبالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

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

#### ٥,٣,٩ 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 الالتزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

#### ٤,٣ مصادر المعلومات

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



## ٤٥ | تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

Profit and Loss Statement Projections																		
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039		
Keys	356.00																	
Inflation		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
Utilities Available	130,296.00	129,940.00	129,940.00	129,940.00	130,296.00	129,940.00	129,940.00	129,940.00	130,296.00	129,940.00	129,940.00	130,296.00	129,940.00	129,940.00	129,940.00	129,940.00	129,940.00	
Occupancy	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
ADR	65.00	66.00	67.00	68.00	69.00	70.00	71.00	72.00	73.00	74.00	75.00	76.00	77.00	78.00	79.00	80.00	81.00	
Rooms Sold	78,177.60	77,964.00	77,964.00	77,964.00	78,177.60	77,964.00	77,964.00	78,177.60	77,964.00	77,964.00	78,177.60	77,964.00	77,964.00	78,177.60	77,964.00	77,964.00	77,964.00	
RevPAR	390.00	397.80	405.76	413.87	422.15	430.59	439.20	447.99	456.95	466.09	475.41	484.92	494.61	504.51	514.60	524.89		
Rooms Payroll & Related Expenses	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
Rooms Other Expenses	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
<b>Rooms Department</b>																		
Revenue	876,999,432.46	50,815,440.00	51,690,132.00	52,723,934.64	53,778,413.33	55,004,266.48	55,951,061.23	57,070,082.46	58,211,484.11	59,538,386.98	60,563,228.06	61,774,492.62	63,009,982.48	64,446,264.82	65,555,585.77	66,666,497.48	67,944.00	68,944.00
Payroll & Related Expenses	(26,309,983.57)	(1,524,432.00)	(1,550,703.94)	(1,581,718.04)	(1,613,352.40)	(1,650,127.99)	(1,648,531.84)	(1,712,102.47)	(1,746,344.52)	(1,788,151.41)	(1,814,899.84)	(1,853,243.78)	(1,890,299.47)	(1,933,387.94)	(1,966,667.57)	(2,006,000.92)	0.00	
Other Expenses	(43,849,972.62)	(2,540,722.00)	(2,584,506.60)	(2,634,197.63)	(2,688,920.67)	(2,750,213.32)	(2,797,553.04)	(2,835,504.12)	(2,910,574.21)	(2,976,919.35)	(3,028,161.40)	(3,088,724.63)	(3,150,499.12)	(3,222,312.49)	(3,277,779.29)	(3,343,334.87)	0.00	
<b>Room Department Profit</b>	<b>804,839,494.24</b>	<b>46,750,204.80</b>	<b>47,554,214.44</b>	<b>48,506,019.87</b>	<b>49,476,140.27</b>	<b>50,403,926.16</b>	<b>51,474,974.33</b>	<b>52,504,475.86</b>	<b>53,564,545.38</b>	<b>54,775,316.02</b>	<b>55,718,169.82</b>	<b>56,832,532.21</b>	<b>57,967,183.88</b>	<b>59,290,563.43</b>	<b>60,311,138.91</b>	<b>61,517,341.69</b>	<b>0.00</b>	
Food and Beverage / POR																		
Food cost	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
Food and Beverage Payroll & Related Expenses	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
Food and Beverage Other Expenses	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	
<b>Food and Beverage Department</b>																		
Revenue	202,384,493.03	11,726,640.00	11,928,492.00	12,167,061.84	12,410,403.08	12,693,292.26	12,911,783.36	13,170,019.03	13,433,419.41	13,739,627.76	13,976,129.55	14,255,652.14	14,540,765.19	14,872,214.96	15,128,212.10	15,430,776.34	0.00	
Food cost	(40,476,897.81)	(2,345,328.00)	(2,385,698.40)	(2,433,412.37)	(2,482,086.62)	(2,538,656.45)	(2,582,356.67)	(2,634,033.81)	(2,686,838.03)	(2,747,925.55)	(2,795,225.91)	(2,851,130.43)	(2,908,153.04)	(2,974,442.99)	(3,025,642.42)	(3,086,155.27)	0.00	
Payroll & Related Expenses	(40,476,897.81)	(2,345,328.00)	(2,385,698.40)	(2,433,412.37)	(2,482,086.62)	(2,538,656.45)	(2,582,356.67)	(2,634,033.81)	(2,686,838.03)	(2,747,925.55)	(2,795,225.91)	(2,851,130.43)	(2,908,153.04)	(2,974,442.99)	(3,025,642.42)	(3,086,155.27)	0.00	
Other Expenses	(8,095,379.56)	(469,046.60)	(477,139.68)	(486,682.47)	(496,416.12)	(507,731.69)	(516,471.33)	(526,800.70)	(537,336.78)	(549,585.11)	(559,045.18)	(570,224.09)	(581,430.61)	(594,886.40)	(605,187.60)	(617,231.05)	0.00	
<b>Food and Beverage Department Profit</b>	<b>113,335,313.84</b>	<b>6,564,918.04</b>	<b>6,679,955.82</b>	<b>6,813,554.63</b>	<b>6,949,825.72</b>	<b>7,108,243.67</b>	<b>7,230,598.68</b>	<b>7,375,210.46</b>	<b>7,522,714.87</b>	<b>7,694,191.55</b>	<b>7,826,632.55</b>	<b>7,983,165.20</b>	<b>8,142,828.50</b>	<b>8,328,440.38</b>	<b>8,471,798.78</b>	<b>8,641,234.75</b>	<b>0.00</b>	
Other Operated Depts / POR																		
Other Operated Departments Payroll & Related Expenses	25.00	25.50	26.01	26.53	27.06	27.60	28.15	28.72	29.29	29.88	30.47	31.08	31.71	32.34	32.99	33.65		
Other Operated Departments Other Expenses	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
Miscellaneous	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	
<b>Other Operated Departments</b>																		
Revenue	33,730,748.17	1,954,440.00	1,988,082.00	2,027,843.64	2,048,400.51	2,115,548.71	2,151,963.89	2,195,003.17	2,238,903.23	2,289,937.96	2,329,354.93	2,375,942.02	2,423,460.86	2,478,702.49	2,521,368.68	2,571,796.06	0.00	
Miscellaneous	3,069,498.08	177,854.04	180,915.46	184,533.77	188,224.45	192,514.93	195,828.71	199,745.29	203,740.19	208,384.35	211,971.30	216,210.72	220,534.94	225,561.93	229,444.55	234,033.44	0.00	
Payroll & Related Expenses	(6,746,149.63)	(399,088.00)	(397,614.40)	(405,568.73)	(413,680.10)	(423,109.74)	(430,392.78)	(439,004.43)	(447,780.65)	(457,987.59)	(465,807.99)	(475,188.40)	(484,492.50)	(494,203.74)	(504,423.74)	(514,359.21)	0.00	
Other Expenses	(8,432,687.04)	(488,610.00)	(497,020.50)	(504,960.91)	(517,100.13)	(528,887.18)	(537,990.97)	(548,750.79)	(557,725.81)	(572,484.49)	(582,338.73)	(593,985.51)	(605,865.22)	(619,675.42)	(630,342.27)	(642,949.01)	0.00	
<b>Other Operated Department Profit</b>	<b>21,621,401.58</b>	<b>1,252,796.04</b>	<b>1,274,340.56</b>	<b>1,299,847.77</b>	<b>1,325,844.73</b>	<b>1,356,064.72</b>	<b>1,379,408.86</b>	<b>1,406,997.03</b>	<b>1,435,136.97</b>	<b>1,467,850.23</b>	<b>1,493,116.51</b>	<b>1,522,798.84</b>	<b>1,553,438.41</b>	<b>1,588,848.30</b>	<b>1,616,197.33</b>	<b>1,648,521.27</b>	<b>0.00</b>	
<b>Gross Operating Income</b>	<b>941,796,219.69</b>	<b>54,569,919.24</b>	<b>55,509,237.52</b>	<b>56,619,422.27</b>	<b>57,751,810.72</b>	<b>59,048,235.55</b>	<b>60,084,983.87</b>	<b>61,286,483.55</b>	<b>62,512,417.22</b>	<b>63,937,357.80</b>	<b>65,037,918.87</b>	<b>66,338,677.25</b>	<b>67,665,450.80</b>	<b>69,207,852.31</b>	<b>70,399,135.01</b>	<b>71,807,117.71</b>	<b>0.00</b>	
Admin & General																		
IT and Internet	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
Marketing & Sales	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	
Repairs & Maintenance	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
<b>Overhead Payroll</b>																		
Admin & General	(55,809,209.39)	(3,233,718.70)	(3,289,381.07)	(3,355,168.49)	(3,422,272.07)	(3,500,281.12)	(3,540,531.86)	(3,631,742.50)	(3,704,377.35)	(3,788,816.85)	(3,854,034.19)	(3,931,114.88)	(4,009,737.17)	(4,101,137.21)	(4,171,730.56)	(4,255,165.17)	0.00	
IT and Internet	(27,904,604.69)	(1,616,859.35)	(1,644,490.54)	(1,677,584.35)	(1,711,136.03)	(1,750,140.56)	(1,780,265.93)	(1,815,871.25)	(1,894,208.43)	(1,927,017.10)	(1,965,557.44)	(2,004,868.59)	(2,050,568.60)	(2,085,865.28)	(2,127,382.58)	0.00		
Marketing & Sales	(1,647,742,782)	(970,115.41)	(986,814.32)	(1,004,551.41)	(1,026,481.42)	(1,050,084.34)	(1,048,159.54)	(1,089,522.75)	(1,111,310.20)	(1,134,454.04)	(1,154,210.26)	(1,179,344.46)	(1,202,915.21)	(1,230,341.14)	(1,251,519.17)	(1,274,549.55)	0.00	
Utilities & Energy	(27,904,604.69)	(1,616,859.35)	(1,644,490.54)	(1,677,584.35)	(1,711,136.03)	(1,750,140.56)	(1,780,265.93)	(1,815,871.25)	(1,894,208.43)	(1,927,017.10)	(1,965,557.44)	(2,004,868.59)	(2,050,568.60)	(2,085,865.28)	(2,127,382.58)	0.00		
Repairs & Maintenance	(55,809,209.39)	(3,233,718.70)	(3,289,381.07)	(3,355,168.49)	(3,422,272.07)	(3,500,281.12)	(3,540,531.86)	(3,631,742.50)	(3,704,377.35)	(3,788,816.85)	(3,854,034.19)	(3,931,114.88)	(4,009,737.17)	(4,101,137.21)	(4,171,730.56)	(4,255,165.17)	0.00	
<b>Total Overhead Expenses</b>	<b>(184,170,390.98)</b>	<b>(10,671,271.02)</b>	<b>(10,854,157.54)</b>	<b>(11,072,056.49)</b>	<b>(11,293,497.83)</b>	<b>(11,550,927.69)</b>	<b>(11,749,755.14)</b>	<b>(11,984,750.24)</b>	<b>(12,224,445.25)</b>	<b>(12,303,051.61)</b>	<b>(12,718,312.83)</b>	<b>(12,972,679.09)</b>	<b>(13,232,132.67)</b>	<b>(13,533,752.79)</b>	<b>(13,766,710.83)</b>	<b>(14,024,045.05)</b>	<b>0.00</b>	
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>631,497,015.50</b>	<b>34,590,442.36</b>	<b>37,220,278.76</b>	<b>37,764,464.83</b>	<b>38,723,978.02</b>	<b>39,406,472.53</b>	<b>40,288,426.73</b>	<b>41,094,195.24</b>	<b>41,910,071.17</b>	<b>42,871,534.10</b>	<b>43,409,488.77</b>	<b>44,481,678.54</b>	<b>45,371,312.11</b>	<b>46,405,529.42</b>	<b>47,204,312.12</b>	<b>48,148,399.39</b>	<b>0.00</b>	
Replacement Reserve - 3.0%	(33,485,595.63)	(1,940,231.22)	(1,973,628.64)	(2,013,102.22)	(2,053,343.24)	(2,100,168.67)	(2,136,319.12)	(2,179,045.50)	(2,222,626.41)	(2,273,290.11)	(2,312,420.52)	(2,358,668.93)	(2,405,842.30)	(2,460,682.33)	(2,503,038.33)	(2,55		



## ٤٥| تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

Cash Flow Analysis	Total	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Revenue</b>																	
Utilities	876,999,452.46	50,815,440.00	51,690,132.00	52,723,934.64	53,778,413.33	55,004,266.48	55,951,061.23	57,070,082.46	58,211,484.11	59,538,386.98	60,563,228.06	61,774,492.62	63,009,982.48	64,446,244.82	65,555,585.77	66,866,697.48	0.00
Food & Beverage	202,384,489.03	11,726,640.00	11,928,492.00	12,167,041.84	12,410,403.08	12,693,292.26	12,911,783.36	13,170,019.03	13,433,419.41	13,739,627.76	13,976,129.55	14,255,652.14	14,540,653.19	14,872,214.96	15,128,212.10	15,430,763.34	0.00
Other Operating Departments	33,370,248.17	1,954,440.00	1,988,082.00	2,027,843.64	2,068,400.51	2,115,548.71	2,151,963.89	2,195,003.17	2,238,903.23	2,269,937.94	2,329,354.93	2,375,942.02	2,423,460.86	2,478,702.49	2,521,368.68	2,571,796.06	0.00
Miscellaneous	3,049,498.08	177,854.04	180,915.46	184,533.77	188,224.45	192,514.93	195,828.71	199,745.29	203,740.19	208,384.35	211,971.30	216,210.72	220,534.94	225,561.93	229,444.55	234,033.44	0.00
<b>Total Revenue</b>	<b>1,116,184,187.74</b>	<b>64,674,374.04</b>	<b>45,787,621.46</b>	<b>47,103,373.89</b>	<b>48,445,441.37</b>	<b>70,005,622.39</b>	<b>71,216,637.20</b>	<b>72,434,849.14</b>	<b>74,087,544.74</b>	<b>75,776,337.05</b>	<b>77,080,683.84</b>	<b>78,422,297.52</b>	<b>80,194,743.47</b>	<b>82,022,744.19</b>	<b>83,434,611.10</b>	<b>85,103,303.33</b>	<b>0.00</b>

Departmental Expenses																	
Food cost	(40,476,897.81)	(243,328.00)	(285,698.40)	(243,412.37)	(2,482,080.42)	(2,538,658.45)	(2,582,356.67)	(2,634,003.81)	(2,686,483.88)	(2,747,925.55)	(2,795,225.91)	(2,851,130.43)	(2,908,153.04)	(2,974,442.99)	(3,025,442.42)	(3,086,155.37)	0.00
Payroll & Related Expenses	(73,533,031.01)	(4,260,679.20)	(4,334,018.76)	(4,420,699.14)	(4,509,113.12)	(4,611,896.19)	(4,691,281.29)	(4,785,106.91)	(4,880,809.05)	(4,992,064.75)	(5,077,937.4)	(5,179,553.61)	(5,283,144.68)	(5,403,571.45)	(5,496,583.73)	(5,606,515.40)	0.00
Other Expenses	(60,378,039.23)	(3,498,447.60)	(3,558,664.78)	(3,629,840.12)	(3,702,436.92)	(3,786,832.19)	(3,852,015.37)	(3,929,055.68)	(4,007,436.79)	(4,098,988.95)	(4,169,545.32)	(4,252,936.22)	(4,337,994.95)	(4,436,877.46)	(4,513,249.74)	(4,603,514.94)	0.00
<b>Total Departmental Expenses</b>	<b>(174,387,968.05)</b>	<b>(10,104,454.80)</b>	<b>(10,278,383.94)</b>	<b>(10,483,951.62)</b>	<b>(10,693,430.65)</b>	<b>(10,937,386.83)</b>	<b>(11,125,453.33)</b>	<b>(11,348,164.40)</b>	<b>(11,575,129.72)</b>	<b>(11,838,979.24)</b>	<b>(12,042,746.94)</b>	<b>(12,283,620.26)</b>	<b>(12,529,292.47)</b>	<b>(12,814,891.89)</b>	<b>(13,035,474.09)</b>	<b>(13,296,185.62)</b>	<b>0.00</b>

Gross Operating Income	941,796,219.69	54,569,919.24	55,509,237.52	56,619,422.27	57,751,810.72	59,048,235.55	60,084,983.87	61,286,683.55	62,512,417.22	63,793,357.80	65,037,918.87	66,338,677.25	67,645,450.80	69,207,852.31	70,399,135.01	71,807,117.71	0.00
------------------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	------

Undistributed Expenses																	
Admin & General	(111,418,418.77)	(6,467,437.40)	(6,578,742.15)	(6,710,337.39)	(6,844,544.14)	(7,000,562.24)	(7,121,043.72)	(7,263,484.99)	(7,408,754.69)	(7,577,633.71)	(7,708,068.38)	(7,862,229.75)	(8,019,474.35)	(8,202,274.42)	(8,343,461.11)	(8,510,330.33)	0.00
IT and Internet	(35,717,894.01)	(2,046,579.97)	(2,105,203.89)	(2,147,307.96)	(2,190,254.12)	(2,240,179.92)	(2,278,740.39)	(2,324,315.20)	(2,370,801.50)	(2,424,642.79)	(2,466,581.88)	(2,515,913.52)	(2,566,231.71)	(2,624,727.81)	(2,669,907.56)	(2,723,305.71)	0.00
Marketing & Sales	(23,439,867.94)	(1,358,161.85)	(1,381,540.05)	(1,409,170.85)	(1,437,354.27)	(1,470,180.77)	(1,495,423.38)	(1,525,331.85)	(1,555,838.49)	(1,591,303.08)	(1,618,474.36)	(1,651,068.25)	(1,684,089.61)	(1,722,477.43)	(1,752,126.83)	(1,787,169.37)	0.00
Utilities & Energy	(27,974,404.69)	(1,616,859.35)	(1,644,695.04)	(1,677,584.35)	(1,711,136.03)	(1,750,405.56)	(1,780,265.93)	(1,815,871.25)	(1,852,188.67)	(1,894,408.43)	(1,927,017.10)	(1,965,557.44)	(2,004,868.59)	(2,050,568.40)	(2,085,865.28)	(2,127,582.58)	0.00
Repairs & Maintenance	(111,418,418.77)	(6,467,437.40)	(6,578,742.15)	(6,710,337.39)	(6,844,544.14)	(7,000,562.24)	(7,121,043.72)	(7,263,484.99)	(7,408,754.69)	(7,577,633.71)	(7,708,068.38)	(7,862,229.75)	(8,019,474.35)	(8,202,274.42)	(8,343,461.11)	(8,510,330.33)	0.00
<b>Total Undistributed Expenses</b>	<b>(310,299,204.19)</b>	<b>(17,977,475.98)</b>	<b>(18,288,558.77)</b>	<b>(18,454,737.94)</b>	<b>(19,027,432.70)</b>	<b>(19,441,543.02)</b>	<b>(19,794,557.14)</b>	<b>(20,192,484.28)</b>	<b>(20,596,338.05)</b>	<b>(21,045,921.70)</b>	<b>(21,426,430.11)</b>	<b>(21,854,988.71)</b>	<b>(22,294,138.48)</b>	<b>(22,802,322.89)</b>	<b>(23,194,821.89)</b>	<b>(23,458,718.32)</b>	<b>0.00</b>

Gross Operating Profit	631,971,015.50	36,590,443.26	37,220,278.76	37,764,684.33	38,723,978.02	39,406,672.53	40,288,426.73	41,094,195.24	41,914,079.17	42,871,536.10	43,609,488.77	44,481,678.54	45,371,312.11	46,405,529.42	47,204,313.12	48,148,399.39	0.00
------------------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	------

Replacement Reserve - 3.0%	(33,485,525.43)	(1,940,231.22)	(1,973,628.64)	(2,013,101.22)	(2,053,363.24)	(2,100,168.67)	(2,136,319.12)	(2,179,045.50)	(2,222,424.41)	(2,273,290.11)	(2,312,205.52)	(2,358,668.93)	(2,405,842.30)	(2,446,682.33)	(2,503,038.33)	(2,553,099.10)	0.00
Basic Fee - 0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Incentive Fee	(40,859,993.22)	(1,645,562.04)	(2,242,000.11)	(2,946,933.11)	(3,645,946.78)	(1,201,388.84)	(1,844,992.61)	(2,610,034.77)	(3,388,337.76)	(2,929,130.99)	(1,361,441.75)	(2,187,383.12)	(3,029,843.11)	(4,009,220.59)	(4,765,648.29)	(1,666,111.14)	0.00
<b>EBITDA</b>	<b>557,151,496.65</b>	<b>33,004,650.00</b>	<b>33,004,650.00</b>	<b>33,004,650.00</b>	<b>33,004,650.00</b>	<b>36,305,115.00</b>											

Cap Rate Analysis	Source	Value															
Risk-free rate	Saudi Exchange	3.3%															
Inflation Rate	General Authority for Statistics	2.76%															
Market Risk	Knoema Platform Data	1.22%															
Property Risk	Valuer's estimate	2.50%															
<b>Discount Rate</b>		<b>9.80%</b>															
NPV of Discount Rate - 9.8%		443,044,176.52															
<b>Income Approach Value</b>		<b>443,045,000.00</b>															

Discount Rate Analysis	Source	Value															
Risk-free rate	Saudi Exchange	3.3%															
Inflation Rate	General Authority for Statistics	2.76%															
Market Risk	Knoema Platform Data	1.22%															
Property Risk	Valuer's estimate	2.50%															
<b>Discount Rate</b>		<b>9.80%</b>															
NPV of Discount Rate - 9.8%		443,044,176.52															
<b>Income Approach Value</b>		<b>443,045,000.00</b>															



# شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي  
مهندس عبداللطيف الحسامي  
aalhussami@esnadrealestate.com  
هاتف: +966 122 644 222  
fax: +966 122 644 222  
الجوال: +966 0 431 054 80

لحن لك سند  
We support you



# تقرير تقييم فندق اسكوت رافال

بمدينة الرياض - حي الصحافة

٢٥ مارس ٢٠٢٤



رمز الإيداع في منصة قيمة



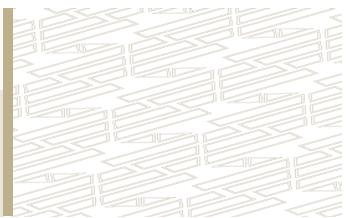
مقدم إلى: صندوق الإنماء ريت الفندقي (شركة تنمية الفنادق العقارية)

## محتويات التقرير

رقم الصفحة	عنوان	م
٣	<b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	<b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>	٢
٩	<b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١,٣
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣,٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣,٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣,٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣,٥
١٤	وصف المبني	٣,٦
١٥	صور العقار	٣,٧
١٦	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣,٨
٢١	<b>الفصل الرابع: التقييم</b>	٤
٢٢	أساليب التقييم	٤,٤
٢٤	التقييم	٤,٤
٢٩	القيمة النهائية للعقار	٤,٣
٢٩	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤,٤
٣٠	<b>الفصل الخامس: الملحق</b>	٥
٣١	صور من المستندات	٥,٥
٣٤	الشروط والأحكام الخاصة	٥,٥
٣٥	معايير التقييم	٥,٣
٣٦	تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار	٥,٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي



## ا الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقديم والامتنال لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
حاملي وحدات صندوق الإنماء ريت الفندي	المستخدمون الآخرون	صندوق الإنماء ريت الفندي (شركة تنمية الفنادق العقارية)	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم) (التقرير)	هوية العميل
-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني / هاتف)	-	ضابط الاتصال المسئول	
المملوكة مطلقة	نوع الملكية	فندق اسكوت رافال	الاسم	الأصل محل التقييم
<a href="https://maps.app.goo.gl/etFwrhtvpfVWL2fk7">https://maps.app.goo.gl/etFwrhtvpfVWL2fk7</a>			رابط الموقع	
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)، والنمسحة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي.			معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	معايير التقييم المتتبعة
٢٥.٢٣/١١/٢٦	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	الغرض من التقييم	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	٢٥.٢٣/١١/٠١	تاريخ المعاينة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	القيمة السوقية		التقييم
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاباة بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة	
سردي تفصيلي	نوع التقرير	٢٣١٦٠٨٨٦٤	الرقم المرجعي	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	٢٥.٢٤.٣/٢٥	تاريخ التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير 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، واستثناءً 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).			استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	التقرير
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالياً أو محتملاً مع الأطراف والعقارات المشاركة.			تضارب المصالح والاستقلالية	

## ا الملخص التنفيذي

### حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

القيود على أعمال البحث والاستفسار	القيود على أعمال التحليل	القيود على أعمال المعاينة	نطاق البحث والاستقصاء
-	-	-	
-	-	-	
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملخص التقرير": <ul style="list-style-type: none"><li>◦ صك الملكية</li><li>◦ رخصة البناء</li><li>◦ عقد الإيجار</li></ul> تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.	-	-	طبيعة و مصدر المعلومات
ذُكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسمق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلفة معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسلفة 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.	-	-	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	-	-	
ذُكرت 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 التغيرات الممكنة عن قيمة الأصل. و يتم وصفها «بالخاصة» للتوضيح 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 معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.	-	-	الافتراضات والافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	-	-	الافتراضات الخاصة

## ا) الملخص التنفيذي

### حقائق وافتراضات التقديم والامثل لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

٧٦٦,٤٧٧,...	رقمًا	رأي القيمة
ريال سعودي	كتابية	
مليوناً وأربعين ألفاً وسبعين ألفاً وستة مائة وسبعين ألفاً	العملة	

فريق التقديم	المعاين	المقيم	مدير التقديم	الرئيس التنفيذي
عبداللطيف الحسامي	محمد ناصر مليك	عیاد مبروك المطيري	عمر محمد بالحر	م. المهندس عبداللطيف الحسامي
التوقيع				
١٧٦٠٠٠٩٣٤	٢٢٣٨٠٠٢٢	٢٢٣٨٠٠٢٢	١٩٥٤٠٠٢٢	١٩٥٤٠٠٢٢
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	منتسب	منتسب	زميل	زميل
فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار

### بيانات الشركة

#### شركة اسناد للتقدير العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -

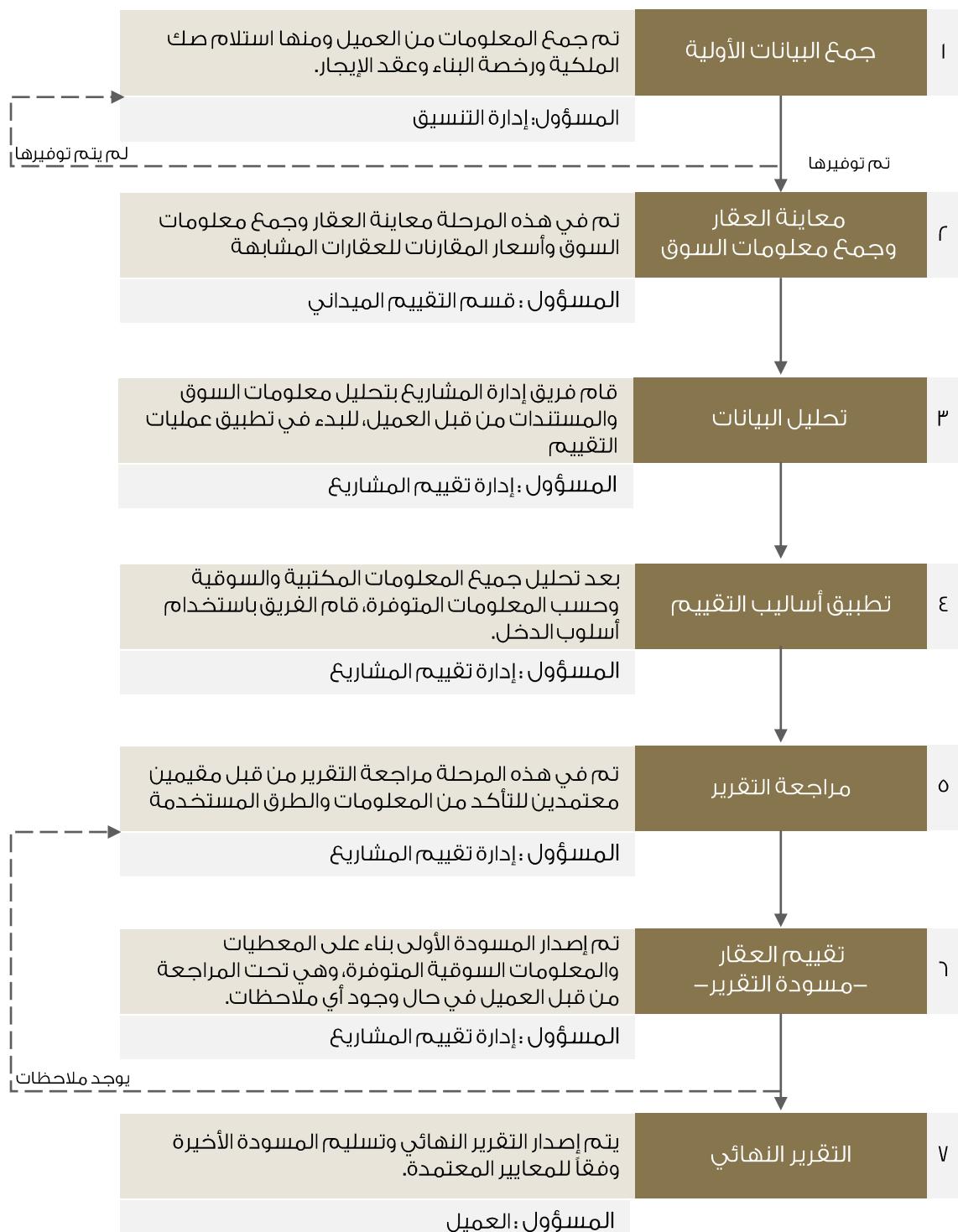
٠٥٠٠٠١١١	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
فرع العقار	فرع التقديم
٣٢٣٧٨٧٨٤/٨١٣	رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية
٢٠٢٩٣٩٠٣/٠٢	تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية
 <b>شركة اسناد للتقدير العقاري</b> شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة س.ت. ٤٠٢٩٧٧٧٢	ختم الشركة

الفصل الثاني

## منهجية عمل إعداد التقرير

## ٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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





### الفصل الثالث

## بيانات الأصل محل التقديم

- ١,٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٢,٣ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٣,٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٤,٣ حدود وأطوال العقار
- ٥,٣ طبيعة و مصدر المعلومات
- ٦,٣ وصف المبني
- ٧,٣ صور العقار
- ٨,٣ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقديم

## ١٣| نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

### وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

### نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

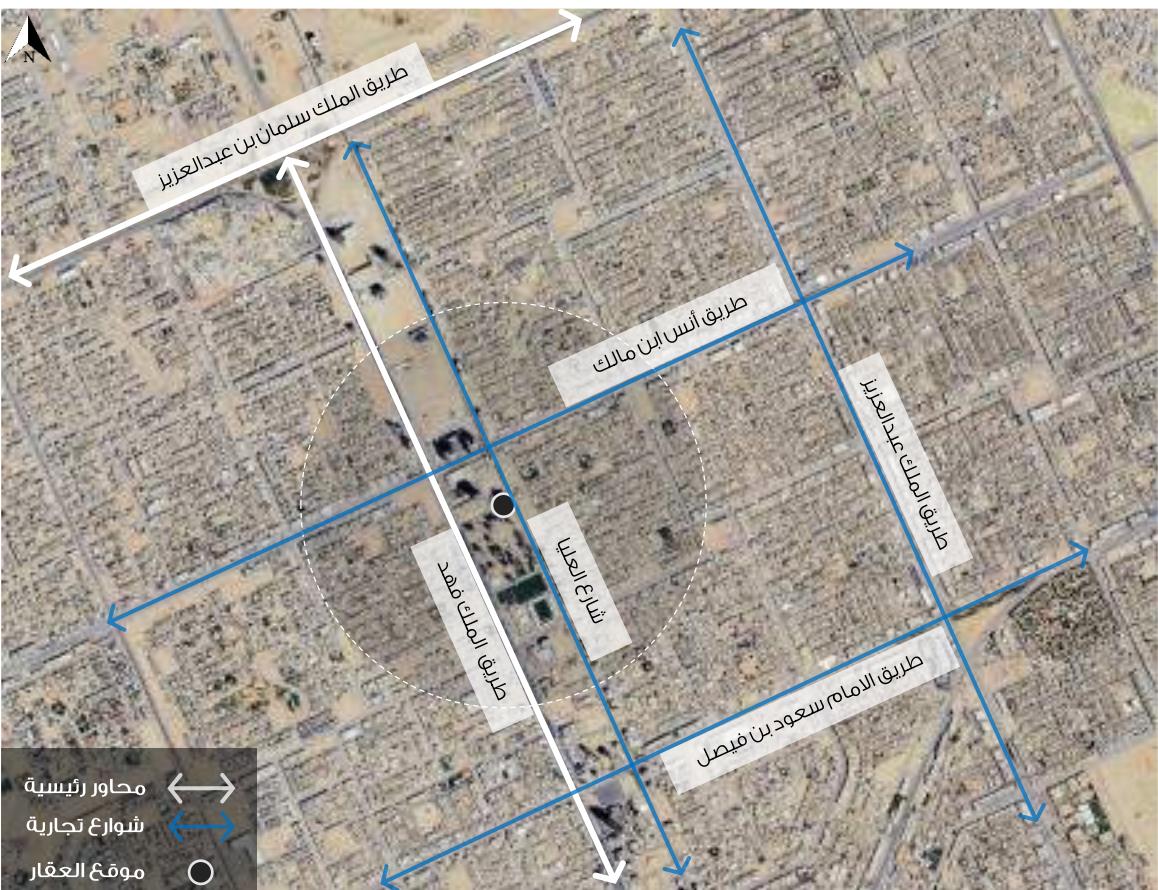
### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١,٧ كيلم	المتحف الوطني	٢٦,٧ كيلم	مطار الملك خالد الدولي
٢,٢ كيلم	مركز المملكة للتسوق	٨,٦ كيلم	مركز الملك عبد الله المالي

## ٢,٣ | وصف العقار على مستوى الأحياء

### وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على طريق الملك فهد وشارع العليا.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق أنس بن مالك يليه حي الياسمين، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الإمام سعود بن فيصل يليه أجزاء من حي الصحافة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع العليا يليه أجزاء من حي الصحافة وحي الياسمين، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد يليه حي الملقا.</p>	<b>نبذة عن المنطقة المجاورة</b>
<p>يقع حي الصحافة بوسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وتجارية كطريق الملك فهد وطريق الملك سلمان بن عبدالعزيز وشارع العليا.</p>	<b>نبذة عن الحي</b>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها شارع العليا الذي يطل عليه العقار قيد التقديم مباشرة.</p>	<b>سهولة الوصول</b>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

### ٣-٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

#### ١-٣-٣ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن فندق اسكت رافال بحي الصحافة، مدينة الرياض.

#### معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

شركة تنمية الفنادق العقارية (شركة شخص واحد)	اسم المالك	صندوق الإنماء ريت الفندقي (شركة تنمية الفنادق العقارية)	اسم العميل
١٤٤٤/٦/٢ هـ	تاريخ الصك	٤١٠١٥٦٥٩٢٢	رقم الصك
١٤٣٤/٣/٢٨ هـ	تاريخ الرخصة	٤١٣٤٦٤٦٥	رقم الرخصة

#### معلومات العقار

الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
شارع العليا	الشارع	الصحافة	الحي
١٨٦٣/أ/١٨٦٣	رقم المخطط	-	رقم القطعة
-	الملاحظات	فندق	نوع العقار
٤٦,٦٢٦٥٢٢٣٧ ° شرق	٩٤,٨٠٨٩٦٧٨٤ ° شمال	احداثيات الموقع	
<a href="https://maps.app.goo.gl/4723kdjasxD8HMhY6">https://maps.app.goo.gl/4723kdjasxD8HMhY6</a>	موقع Google Map		

#### مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٥,٣١٢,٦٩	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض	٢٥-	مساحة الأرض حسب الطبيعة
يوجد اختلاف في مساحة الأرض بين صك الملكية ورخصة البناء حيث إن: حسب صك الملكية مساحة الأرض ٢٥٥,٣١٢,٦٩ وحسب رخصة البناء مساحة الأرض ٢٥١,٩٥٧ . حسب صك الملكية فإن الجزء المراد تقييمه: الشقة رقم ١٦٧ ا في الأرضي إلى العاشر من البرج رقم ١٦٧.			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

## ٣٤ | حدود وأطوال العقار

### أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٤	١٥	داخلي	شارع غير مسلمي	٩٨,٣٥	شمالي
٣	٢٠	داخلي	شارع غير مسلمي	٥٧,٧٣	جنوبي
١	٤٠	تجاري	شارع العليا	١٠٣	شرقي
٢	٢٠	داخلي	شارع وادي حلب	٧٢,٨٤	غربي

### بيانات العقار ونظام البناء

٢٠٧٤,٦٢,٥٢٠ (حسب صك الملكية)	مساحة المبني	بيانات العقار
من الدور الأرضي إلى الدور العاشر (حسب صك الملكية)	عدد الأدوار	
٨ سنوات (حسب المصورات الفضائية)	عمر المبني	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتر	التشطيب	
أنظمة إطفاء حرائق + أنظمة إنذار حرائق + أنظمة مراقبة بالكاميرات + مواقف سيارات + صالة رياضية	الخدمات المتوفرة	نظام البناء لمنطقة العقار
يوجد	مصاعد	
سكنى / تجاري / مكتبي	الاستخدام	
% ٦٠	نسبة البناء	
١٢	معامل البناء	
أرضي + دورين + %٥٥ ملاحق علوية	عدد الأدوار	
– العقار عبارة عن فندق يتكون من ٢٤ غرفة	ملاحظات	

### الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

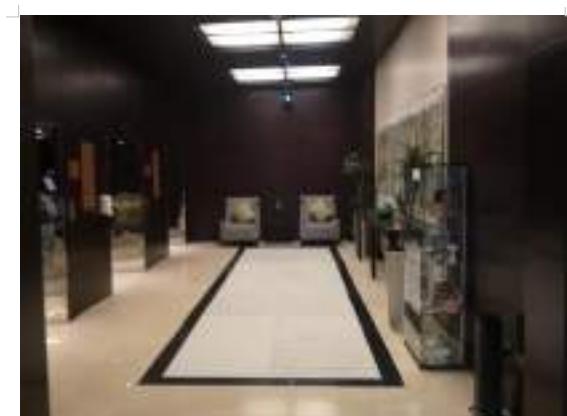
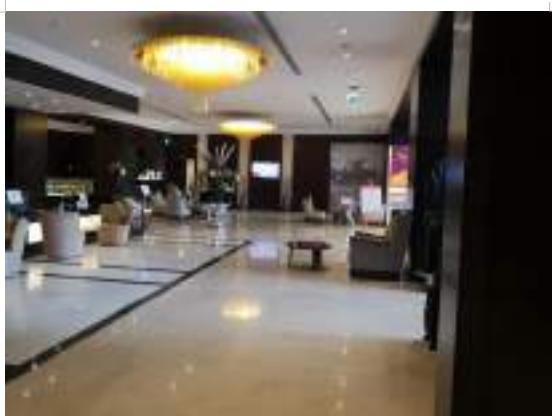
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تحهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حدائق	شبكة تصريف مياه
-	✓	✓	✓	✓

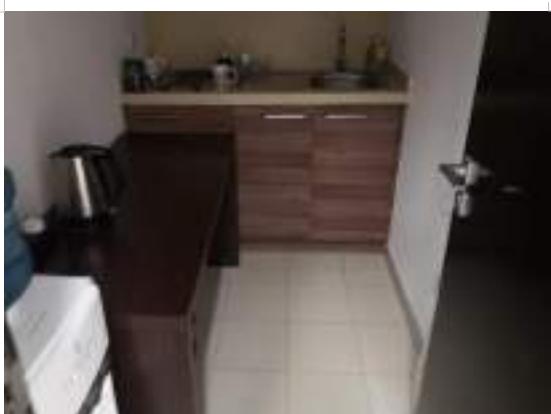
## ٣٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

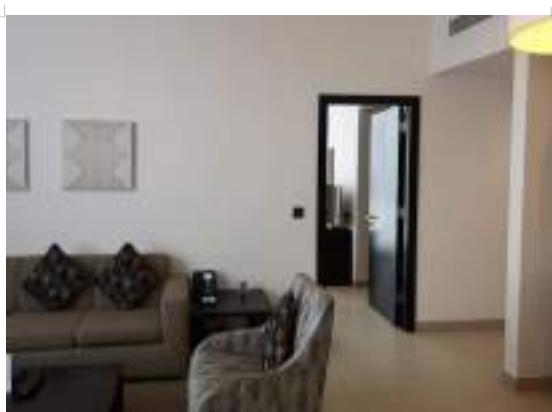
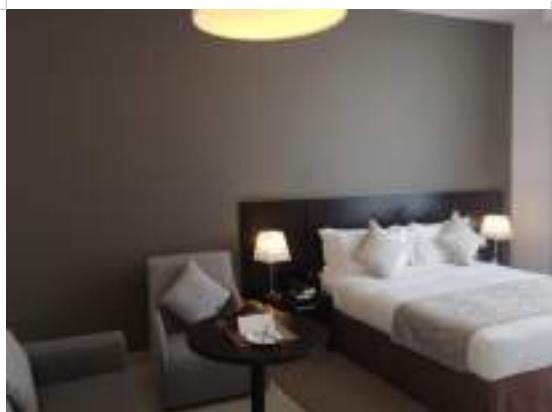
- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معانقة العقار بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٥.
- تم تحليل المؤشرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افتتاحات مدير صندوق الإنماء ريت الفندقي بموقع تداول السعودية

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
✓ بروفائل وزجاج وكلادينج	□ دهان □ حجر	واجهة المبني
	✓ شبابيك زجاج □ شبابيك خشب	الشبابيك
□ أبواب ألمنيوم □ باب سحاب إلكتروني □ باب حديد مزخرف	□ أبواب خشب ✓ أبواب زجاج □ أبواب حديد	الأبواب الخارجية
✓ رخام □ سيراميك او بورسلان او موzaiko		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 □ موzaiko □ رخام	الأرضيات الداخلية
✓ تحكم آلبي	□ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثر	✓ مؤثر	التأثير
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى











### **٣٨ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم**

ملخص النتائج	
<ul style="list-style-type: none"> <li>يتميز العقار محل التقييم بإطلالته على شارع العليا أحد الشوارع الهامة مما يسهل الوصول للعقار.</li> <li>كما يتميز بوقوعه في حي الصحافة وهو من الأحياء الحيوية في منطقة الرياض.</li> <li>كما يقع الحي بالقرب من المعالم البارزة والشهيرة بالرياض مثل مركز الملك عبد الله المالي.</li> </ul>	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> <li>لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.</li> </ul>	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> <li>توجد عدة مشاريعات تنموية بمدينة الرياض منها: مشروع سدراة في مدينة الرياض، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار ومشروع الرياض الخضراء: حيث يقوم البرنامج بتثمير أكثر من ٢٠٠ هكتار سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء حديقة جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظللة للمشفي تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحي.</li> </ul>	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> <li>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</li> <li>مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>المخاطر السياسية والأمنية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المحاملات العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو نصفية الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها</li> </ul>	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> <li>توافر العديد من البدائل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم.</li> </ul>	المخاطر الخاصة بالعقار

## الفصل الرابع

### التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

## ٤- أساليب التقييم

### أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>" يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (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"> <li>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</li> <li>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</li> <li>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</li> </ul>	<b>أسلوب السوق</b>
<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"> <li>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</li> <li>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعاتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".</li> </ul>	<b>أسلوب الدخل</b>
<p>" يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المُشارِك 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 يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(أ) عندما يمكن المُشارِك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل سرعة كافية بحيث لا يتضرر المُشارِك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.</li> <li>(ب) لا ينتهي الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الغريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدٍ.</li> <li>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."</li> </ul>	<b>أسلوب التكلفة</b>
<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>	<b>طريقة القيمة المتبقية</b>

## ٤ | أسلوب التقييم

### العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

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

### الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

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

**٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية**

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "C2C" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

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

**٤.٢.١.١ بيانات العقد:**

- اسم المستأجر : شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري
- تصنيف الفندق : ٤ نجوم
- تاريخ بداية التعاقد : مارس - ٢٠٢٢
- مدة التعاقد : ٥ سنوات مع إمكانية التجديد لفترة مماثلة.
- يكون العقار محل التقييم من غرف فندقية كالتالي:
  - عدد الغرف الفندقية : ٢٣٤ غرفة.
  - قيمة الإيجار التعاقدى:
  - لخمس سنوات : ٨,٨,...,٨,٨ ريال سعودي / سنوياً مع إمكانية التجديد لمدة مماثلة بموافقة الطرفين.

## ٤.٤ التقييم

### ٤.٢،٤ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢،٤.٣.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (الغرف الفندقية)

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 لقيمة".

قائمة المقارنات		
اسم الفندق	التاريخ	سعر الغرفة/الليلة
فندق ميرتل	٢٠٢٣	٥٤
فندق سويس انترناشونال روイヤل	٢٠٢٣	٤٩٥
فندق عنان	٢٠٢٣	٣٦٠



تم التوصل إلى متوسط سعر الغرفة لتقدر بـ ٤٥٠ ريال/الليلة.

## ٤. التقييم

### ٤.٢. أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

بيان الأرباح والخسائر المتوقعة	
الإيرادات	
٢٥,٥٠,٨٧,٠٠	الوحدات
٧,٢٣٦,٩١٨,٠٠	الأطعمة والمشروبات
١,٦٧,٠,٥٨,٠٠	أقسام تشغيلية أخرى
٨٧,٦٧٨,٠٥	إيرادات أخرى
<b>٣٤,٤٥,٥٢٤,٠٥</b>	<b>إجمالي الإيرادات</b>
	مصروفات الأقساط
(١,٤٤٧,٣٨٣,٦٠)	تكلفة الطعام
(٢,٥٣٢,٩٢١,٣٠)	كشوف المرتبات والمصروفات ذات الصلة
(١,٩٥٩,٥٣٤,٧٢)	مصاريف أخرى
<b>(٥,٩٣٩,٨٣٩,٦٢)</b>	<b>إجمالي مصروفات الأقساط</b>
<b>٢٨,١٥,٦٨٤,٤٣</b>	<b>إجمالي الإيرادات التشغيلية</b>
	المصروفات الغير موزعة
(٣,٤,٤,٥٥٢,٤)	الإدارة العامة
(١,٨٩,٤٥٦,٧٧)	تكنولوجيا المعلومات والانترنت
(٧١٤,٩٥٦,٠)	التسويق والمبيعات
(٨٥١,١٣٨,١)	المرافق والطاقة
(١,٩١,٥٩٣,٣٤)	أعمال الصيانة
<b>(٧,٢٥,٦٩٦,٦٢)</b>	<b>إجمالي المصروفات الغير موزعة</b>
<b>٢٠,٨٠٣,٩٨٧,٨</b>	<b>إجمالي الربح التشغيلي</b>
(١,٢١,٣٦٥,٧٢)	احتياطي استبدال - ..٪
..	رسوم أساسية - ..٪
(١,٣٢,٦٢٢,٠٨)	رسوم حواجز
<b>١٨,٨٠,٠٠,٠٠</b>	<b>الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين</b>

**٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية**
**٤.٢.١,٤ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم :**

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	القيمة	الفرق
			%	
متوسط قيمة التأجير (ريال / ليلة)	-	٤٥٠ ريال	-	-
نسبة الإشغال الكلية	-	-	-	-
مصروفات التشغيل والصيانة	-	-	-	-
التكاليف الإدارية	-	-	-	-
تكاليف التسويق	-	-	-	-
تكاليف أخرى	-	-	-	-
صافي الإيرادات للفندق سنوياً	٢٠,٥٣,٩٨٧,٨٠ ريال	٢٠,٨٥٣,٩٨٧,٨٠ ريال	٩٣,٩%	٠,٩٣%
النتيجة	٢٠,٨٥٣,٩٨٧,٨٠ ريال	٢٠,٨٥٣,٩٨٧,٨٠ ريال	٩٣,٩%	٠,٩٣%

• وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها حتى نهاية الفترة التعاقدية الإلزامية كمدخلات في عملية التقييم وإكمال باقي فترة التدفقات النقدية حسب دخل السوق مع مراعاة معدلات الرسمية بناء على بيانات السوق.

#### ٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٤,٢,١,٥ الافتراضات:

- نظراً لوصول دخل العقار إلى حالة من الاستقرار لا يتوقع منها حدوث تغيرات في الدخل المتوقع، تم اختيار طريقة رسملة الدخل لتقدير العقار بأسلوب الدخل بدون فترة تنمية صريحة.

تم إجراء تحليل لمعدل العائد وتم التوصل إلى قيمة معدل عائد تقدر بـ ٧,٦% إعتماداً على متوسط معدلات العائد للصناديق، العقارات والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

افتراضات المشروع

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 والتسيير للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
  - تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩,٨٠% لعكس المخاطر المتعلقة بمخاطر الإنشاءات.

افتراضات إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
<a href="#">تداول السعودية</a>	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>	٥.٧٦%	معدل التضخم
<a href="#">بيانات منصة Knoema</a>	١.٢٢%	مخاطر السوق
تقدير المقييم حسب حالة السوق والعقار	٢.٥٪	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٨٪	معامل الخصم

نحوه التقى

يوضح الملحق رقم (٤) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم  
ـ ٩,٨% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية.

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

## ٤,٣ | القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٦٦,٤١٧,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائتان وستة وستون مليوناً وأربعين ألفاً وسبعين ألفاً وعشرين ألفاً وريالاً سعودياً لا غير	رأي المقيم (كتابية)

## ٤,٤ | صلاحية المراجعة والتوضيح

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

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

## الفصل الخامس

# الملاحق

- ٥.١ صور مستندات العقار
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

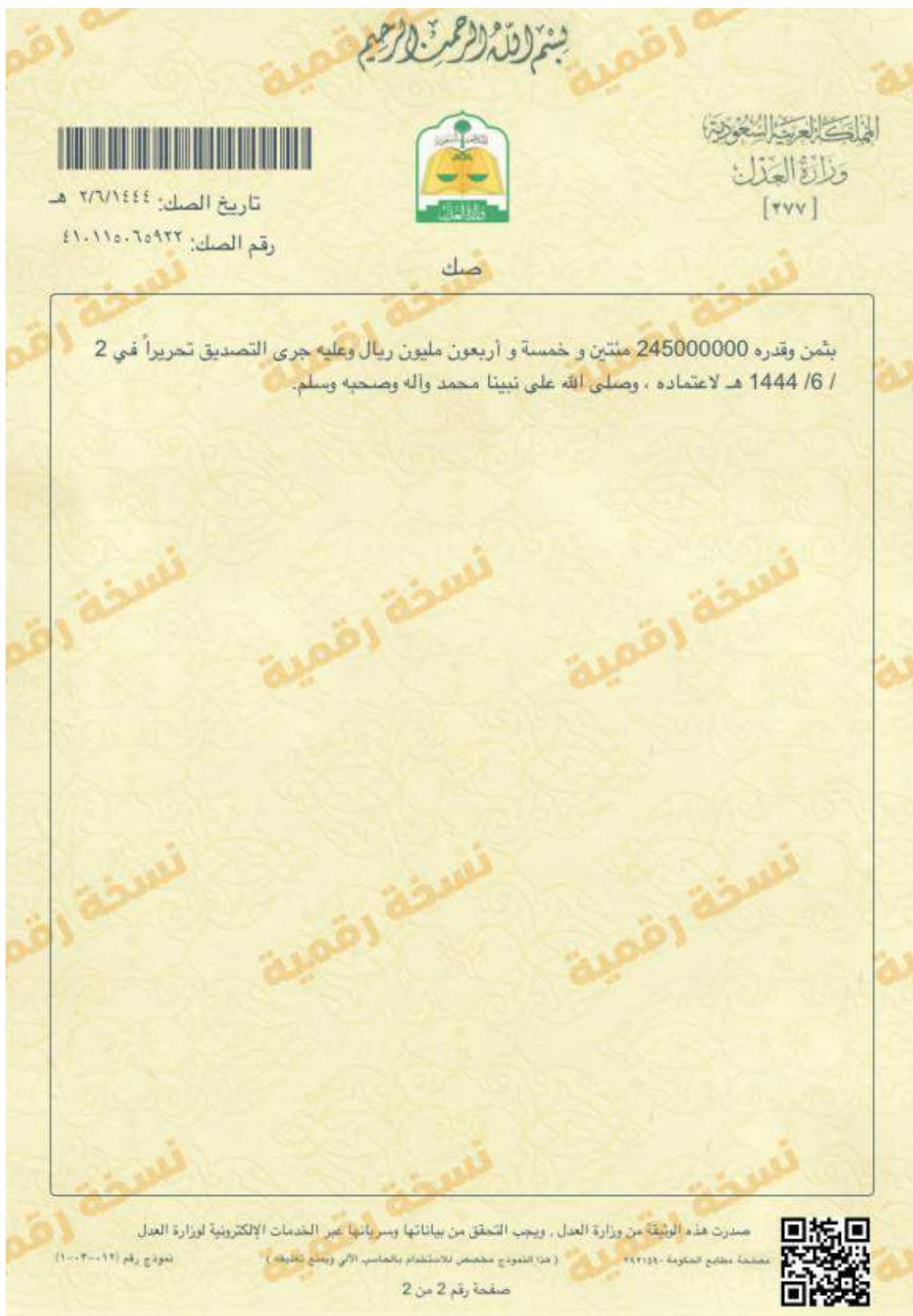
٥١ | صور من المستندات



هذه المقالة من نشرتنا البريدية، التي تنشر كل أسبوع على العنوان الإلكتروني التالي: [info@arabica.com](mailto:info@arabica.com)

سازمان اسناد و کتابخانه ملی ایران - پایگاه اسناد اقتصاد اسلامی

## ٥١ | صور من المستندات





## ٥٥ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لفهذه 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 تقدير العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبوت 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 التقدير في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليل 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 جوهرية 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 مستوفى لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق 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 صحيحاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقدير العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

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

#### ٥,٣,٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقدير الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدته 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.

#### ٥,٣,٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتيادي للالتزامات تم فرضها على العقار وقت بنائها وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهائتها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

#### ٥,٣,٧ 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 والمحتوى الذي سيظهر فيه.

#### ٥,٣,٨ 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.

#### ١.٥.٣ معايير التقييم المتبعة

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

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

#### ١.٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

#### ١.٥.٣.٤ 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)



## ٤٥ | تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

Profit and Loss Statement Projections												
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Keys	234.00											
Inflation		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
Units Available	85,644.00	85,410.00	85,410.00	85,410.00	85,644.00	85,410.00	85,410.00	85,410.00	85,644.00	85,410.00	85,410.00	
Occupancy	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	
ADR	450.00	459.00	468.18	477.54	487.09	496.84	506.77	516.91	527.25	537.79	548.55	
Rooms Sold	55,668.60	55,516.50	55,516.50	55,516.50	55,668.60	55,516.50	55,516.50	55,516.50	55,668.60	55,516.50	55,516.50	
RevPAR	292.50	298.35	304.32	310.40	316.61	322.94	329.40	335.99	342.71	349.56	356.56	
Rooms Payroll & Related Expenses	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
Rooms Other Expenses	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
<b>Rooms Department</b>												
Revenue	243,916,999.48	25,050,870.00	25,482,073.50	25,991,714.97	26,511,549.27	27,115,867.32	27,582,615.86	28,134,268.18	28,696,953.54	29,351,086.84	0.00	0.00
Payroll & Related Expenses	(7,317,509.98)	(751,526.10)	(764,462.21)	(779,751.45)	(795,346.48)	(813,476.02)	(827,478.48)	(844,028.05)	(860,908.61)	(880,532.61)	0.00	0.00
Other Expenses	(12,195,849.97)	(1,252,543.50)	(1,274,103.68)	(1,299,585.75)	(1,325,577.46)	(1,355,793.37)	(1,379,130.79)	(1,406,713.41)	(1,434,847.68)	(1,467,554.34)	0.00	0.00
<b>Room Department Profit</b>	<b>224,403,639.52</b>	<b>23,046,800.40</b>	<b>23,443,507.62</b>	<b>23,912,377.77</b>	<b>24,390,625.33</b>	<b>24,946,957.94</b>	<b>25,376,006.59</b>	<b>25,883,526.72</b>	<b>26,401,197.26</b>	<b>27,002,999.89</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Food and Beverage / POR												
Food cost	130.00	132.60	135.25	137.96	140.72	143.53	146.40	149.33	152.32	155.36	158.47	
Food and Beverage Payroll & Related Expenses	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
Food and Beverage Other Expenses	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
<b>Food and Beverage Department</b>	<b>4.00%</b>	<b>4.00%</b>	<b>4.00%</b>	<b>4.00%</b>	<b>4.00%</b>	<b>4.00%</b>	<b>4.00%</b>	<b>4.00%</b>	<b>4.00%</b>	<b>4.00%</b>	<b>4.00%</b>	
Revenue	70,464,910.96	7,236,918.00	7,361,487.90	7,508,717.66	7,658,892.01	7,833,472.78	7,968,311.25	8,127,677.47	8,290,231.02	8,479,202.86	0.00	0.00
Food cost	(14,092,982.19)	(1,447,383.60)	(1,472,297.58)	(1,501,743.53)	(1,531,778.40)	(1,566,694.56)	(1,593,662.25)	(1,625,553.49)	(1,658,046.20)	(1,695,840.57)	0.00	0.00
Payroll & Related Expenses	(14,092,982.19)	(1,447,383.60)	(1,472,297.58)	(1,501,743.53)	(1,531,778.40)	(1,566,694.56)	(1,593,662.25)	(1,625,553.49)	(1,658,046.20)	(1,695,840.57)	0.00	0.00
Other Expenses	(2,818,596.44)	(289,476.72)	(294,459.52)	(300,348.71)	(306,355.68)	(313,338.91)	(318,732.45)	(325,107.10)	(331,609.24)	(339,168.11)	0.00	0.00
<b>Food and Beverage Department Profit</b>	<b>39,460,350.14</b>	<b>4,052,674.08</b>	<b>4,122,433.22</b>	<b>4,204,881.89</b>	<b>4,288,979.53</b>	<b>4,386,744.76</b>	<b>4,462,254.30</b>	<b>4,551,499.39</b>	<b>4,642,529.37</b>	<b>4,748,353.60</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Other Operated Depts / POR												
Other Operated Departments Payroll & Related Expenses	30.00	30.60	31.21	31.84	32.47	33.12	33.78	34.46	35.15	35.85	36.57	
Other Operated Departments Other Expenses	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
Miscellaneous	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	
<b>Other Operated Departments</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.35%</b>	
Revenue	16,261,133.30	1,670,058.00	1,698,804.90	1,732,781.00	1,767,436.62	1,807,724.49	1,838,841.06	1,875,617.88	1,913,130.24	1,956,739.12	0.00	0.00
Miscellaneous	853,709.50	87,678.05	89,187.26	90,971.00	92,790.42	94,905.54	96,539.16	98,469.94	100,439.34	102,728.80	0.00	0.00
Payroll & Related Expenses	(3,252,226.66)	(334,011.60)	(339,760.98)	(346,556.20)	(353,487.32)	(361,544.90)	(367,768.21)	(375,123.58)	(382,626.05)	(391,347.82)	0.00	0.00
Other Expenses	(4,065,283.32)	(417,514.50)	(424,701.23)	(433,195.25)	(441,889.15)	(451,931.12)	(459,710.26)	(468,904.47)	(478,282.56)	(489,184.78)	0.00	0.00
<b>Other Operated Department Profit</b>	<b>9,797,332.81</b>	<b>1,006,209.95</b>	<b>1,023,529.95</b>	<b>1,044,000.55</b>	<b>1,064,880.56</b>	<b>1,089,154.00</b>	<b>1,107,901.74</b>	<b>1,130,059.77</b>	<b>1,152,660.97</b>	<b>1,178,935.32</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Gross Operating Income</b>	<b>273,661,322.47</b>	<b>28,105,684.43</b>	<b>28,589,470.80</b>	<b>29,161,260.21</b>	<b>29,744,485.42</b>	<b>30,422,496.70</b>	<b>30,946,162.63</b>	<b>31,565,085.88</b>	<b>32,196,387.60</b>	<b>32,930,288.82</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Admin & General												
IT and Internet	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
Marketing & Sales	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	
Repairs & Maintenance	0.40%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	
<b>Overhead Payroll</b>	<b>2.00%</b>	<b>2.00%</b>	<b>2.00%</b>	<b>2.00%</b>	<b>2.00%</b>	<b>2.00%</b>	<b>2.00%</b>	<b>2.00%</b>	<b>2.00%</b>	<b>2.00%</b>	<b>2.00%</b>	
Admin & General	(16,574,837.66)	(1,702,276.20)	(1,731,577.68)	(1,766,209.23)	(1,801,533.42)	(1,842,598.51)	(1,874,315.37)	(1,911,801.67)	(1,950,037.71)	(1,994,487.88)	0.00	0.00
IT and Internet	(2,320,477.27)	(238,318.67)	(242,420.87)	(247,269.29)	(252,214.68)	(257,963.79)	(262,404.15)	(267,652.23)	(273,005.28)	(279,228.30)	0.00	0.00
Marketing & Sales	(1,988,980.52)	(204,273.14)	(207,789.32)	(211,945.11)	(216,184.01)	(221,111.82)	(224,917.84)	(229,416.20)	(234,004.52)	(239,338.55)	0.00	0.00
Repairs & Maintenance	(6,629,935.06)	(680,910.48)	(692,631.07)	(706,483.69)	(720,613.37)	(737,039.40)	(749,726.15)	(764,720.67)	(780,015.08)	(797,795.15)	0.00	0.00
<b>Total Overhead Payroll</b>	<b>(27,514,230.52)</b>	<b>(2,825,778.50)</b>	<b>(2,874,418.95)</b>	<b>(2,931,907.32)</b>	<b>(2,990,545.47)</b>	<b>(3,058,713.52)</b>	<b>(3,111,363.51)</b>	<b>(3,173,590.78)</b>	<b>(3,237,042.59)</b>	<b>(3,310,849.88)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Admin & General												
IT and Internet	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	
Marketing & Sales	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	
Utilities & Energy	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	
Repairs & Maintenance	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	
<b>Overhead Expenses</b>	<b>(16,574,837.66)</b>	<b>(1,702,276.20)</b>	<b>(1,731,577.68)</b>	<b>(1,766,209.23)</b>	<b>(1,801,533.42)</b>	<b>(1,842,598.51)</b>	<b>(1,874,315.37)</b>	<b>(1,911,801.67)</b>	<b>(1,950,037.71)</b>	<b>(1,994,487.88)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
IT and Internet	(8,287,418.83)	(851,138.10)	(865,788.84)	(883,104.62)	(900,766.71)	(921,299.25)	(937,157.68)	(955,900.84)	(975,018.85)	(997,243.94)	0.00	0.00
Marketing & Sales	(4,972,451.30)	(510,482.86)	(519,473.30)	(529,662.77)	(540,460.02)	(552,779.55)	(562,294.61)	(573,540.50)	(585,011.31)	(598,346.36)	0.00	0.00
Utilities & Energy	(8,287,418.83)	(851,138.10)	(865,788.84)	(883,104.62)	(900,766.71)	(921,299.25)	(937,157.68)	(955,900.84)	(975,018.85)	(997,243.94)	0.00	0.00
Repairs & Maintenance	(4,972,451.30)	(510,482.86)	(519,473.30)	(529,662.77)	(540,460.02)	(552,779.55)	(562,294.61)	(573,540.50)	(585,011.31)	(598,346.36)	0.00	0.00
<b>Total Overhead Expenses</b>	<b>(43,094,577.92)</b>	<b>(4,425,918.13)</b>	<b>(4,502,101.94)</b>	<b>(4,592,144.00)</b>	<b>(4,683,986.88)</b>	<b>(4,790,756.12)</b>	<b>(4,873,219.95)</b>	<b>(4,970,684.35)</b>	<b>(5,070,098.04)</b>	<b>(5,185,668.49)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>203,052,514.03</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>21,212,949.89</b>	<b>21,637,208.89</b>	<b>22,049,953.06</b>	<b>22,573,027.06</b>	<b>22,961,579.17</b>	<b>23,420,810.75</b>	<b>23,889,226.97</b>	<b>24,433,770.44</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Replacement Reserve - 3.0%	(9,944,902.60)	(1,021,365.72)	(1,038,946.61)	(1,059,725.54)	(1,080,920.05)	(1,105,559.10)	(1,124,589.22)	(1,147,081.00)	(1,170,022.62)	(1,196,692.73)	0.00	0.00
Basic Fee - 0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>AGOP</b>	<b>193,107,611.43</b>	<b>19,832,622.08</b>	<b>20,174,003.28</b>	<b>20,577,483.35</b>	<b>20,989,033.01</b>	<b>21,467,467.96</b>	<b>21,836,989.95</b>	<b>22,273,729.75</b>	<b>22,719,204.34</b>	<b>23,237,077.71</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Minimum Performance Income</b>	<b>18,800,000.00</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>23,982,085.97</b>									
<b>Lease Contract Expiration</b>	<b>2026</b>	<b>2031</b>	<b>2035</b>									
AGOP %		58.25%	58.25%	58.25%	58.25%	58.25%	58.25%	58.25%	58.25%	58.25%	58.25%	
Incentive Fee (dynamic % of AGOP)												
Incentive Fee		(1,032,622.08)	(1,374,003.28)	(1,777,483.35)	(135,045.21)	(613,480.16)	(983,002.15)	(1,419,741.95)	(1,865,216.54)	0.00	0.00	
<b>EBITDA</b>	<b>183,907,016.71</b>	<b>18,800,000.00</b>	<b>18,800,000.00</b>	<b>18,800,000.00</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>23,237,077.71</b>	<b>0.00</b>	



## ٤٥ | تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

Cash Flow Analysis	Total	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033										
<b>Revenue</b>																					
Unites	243,916,999.48	25,050,870.00	25,482,073.50	25,991,714.97	26,511,549.27	27,115,867.32	27,582,615.86	28,134,268.18	28,696,953.54	29,351,086.84	0.00										
Food & Beverage	70,464,910.96	7,236,918.00	7,361,487.90	7,508,717.66	7,658,892.01	7,833,472.78	7,968,311.25	8,127,677.47	8,290,231.02	8,479,202.86	0.00										
Other Operating Departments	16,261,133.30	1,670,058.00	1,698,804.90	1,732,781.00	1,767,436.62	1,807,724.49	1,838,841.06	1,875,617.88	1,913,130.24	1,956,739.12	0.00										
Miscellaneous	853,709.50	87,678.05	89,187.26	90,971.00	92,790.42	94,905.54	96,539.16	98,469.94	100,439.34	102,728.80	0.00										
<b>Total Revenue</b>	<b>331,496,753.24</b>	<b>34,045,524.05</b>	<b>34,431,553.56</b>	<b>35,324,184.43</b>	<b>36,030,468.32</b>	<b>36,851,970.13</b>	<b>37,486,307.32</b>	<b>38,234,033.47</b>	<b>39,000,754.14</b>	<b>39,887,757.43</b>	<b>0.00</b>										
<b>Departmental Expenses</b>																					
Food cost	(14,092,982.19)	(1,447,383.60)	(1,472,297.58)	(1,501,743.53)	(1,531,778.40)	(1,566,694.56)	(1,593,662.25)	(1,625,535.49)	(1,658,046.20)	(1,695,840.57)	0.00										
Payroll & Related Expenses	(24,662,718.84)	(2,532,921.30)	(2,576,520.77)	(2,628,051.18)	(2,680,612.20)	(2,741,715.47)	(2,788,908.94)	(2,844,687.12)	(2,901,580.86)	(2,967,721.00)	0.00										
Other Expenses	(19,079,729.74)	(1,959,534.72)	(1,993,264.42)	(2,033,129.70)	(2,073,792.30)	(2,121,063.40)	(2,157,573.51)	(2,200,724.98)	(2,244,739.48)	(2,295,907.24)	0.00										
<b>Total Departmental Expenses</b>	<b>(57,835,430.77)</b>	<b>(5,939,839.62)</b>	<b>(6,042,082.76)</b>	<b>(6,162,924.42)</b>	<b>(6,286,182.90)</b>	<b>(6,429,473.43)</b>	<b>(6,540,144.69)</b>	<b>(6,670,947.59)</b>	<b>(6,804,366.54)</b>	<b>(6,959,468.81)</b>	<b>0.00</b>										
<b>Gross Operating Income</b>	<b>273,661,322.47</b>	<b>28,105,684.43</b>	<b>28,589,470.80</b>	<b>29,161,260.21</b>	<b>29,744,485.42</b>	<b>30,422,496.70</b>	<b>30,946,162.63</b>	<b>31,565,085.88</b>	<b>32,196,387.60</b>	<b>32,930,288.82</b>	<b>0.00</b>										
<b>Undistributed Expenses</b>																					
Admin & General	(33,149,675.32)	(3,404,552.40)	(3,443,155.36)	(3,532,418.46)	(3,603,066.83)	(3,685,197.01)	(3,748,630.73)	(3,823,603.35)	(3,900,075.41)	(3,988,975.76)	0.00										
IT and Internet	(10,607,896.10)	(1,089,456.77)	(1,108,209.71)	(1,130,373.91)	(1,152,981.39)	(1,179,263.04)	(1,199,561.83)	(1,223,553.07)	(1,248,024.13)	(1,276,472.24)	0.00										
Marketing & Sales	(6,961,431.82)	(714,956.00)	(727,262.62)	(741,807.88)	(756,644.03)	(773,891.37)	(787,212.45)	(802,956.70)	(819,015.84)	(837,684.91)	0.00										
Utilities & Energy	(8,287,418.83)	(851,138.10)	(865,788.84)	(883,104.62)	(900,765.71)	(921,299.25)	(937,157.68)	(955,900.84)	(975,018.85)	(997,243.94)	0.00										
Repairs & Maintenance	(11,602,386.36)	(1,191,593.34)	(1,212,104.37)	(1,236,346.46)	(1,261,073.39)	(1,289,818.95)	(1,312,020.76)	(1,338,261.17)	(1,365,026.39)	(1,396,141.52)	0.00										
<b>Total Undistributed Expenses</b>	<b>(70,608,808.44)</b>	<b>(7,251,696.62)</b>	<b>(7,376,520.91)</b>	<b>(7,524,051.33)</b>	<b>(7,674,532.35)</b>	<b>(7,849,469.64)</b>	<b>(7,984,583.46)</b>	<b>(8,144,275.13)</b>	<b>(8,307,160.63)</b>	<b>(8,496,518.37)</b>	<b>0.00</b>										
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>203,052,514.03</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>21,212,949.89</b>	<b>21,637,208.89</b>	<b>22,069,953.04</b>	<b>22,573,027.04</b>	<b>22,961,579.17</b>	<b>23,420,810.75</b>	<b>23,889,226.97</b>	<b>24,433,770.44</b>	<b>0.00</b>										
Replacement Reserve - 3.0%	(9,944,902.60)	(1,021,365.72)	(1,038,946.61)	(1,059,725.54)	(1,080,920.05)	(1,105,559.10)	(1,124,589.22)	(1,147,081.00)	(1,170,022.62)	(1,196,692.73)	0.00										
Basic Fee - 0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00										
Incentive Fee	(9,200,594.72)	(1,032,622.08)	(1,374,003.28)	(1,777,483.35)	(135,045.21)	(613,480.16)	(983,002.15)	(1,419,741.95)	(1,865,216.54)	0.00	0.00										
<b>EBITDA</b>	<b>183,907,016.71</b>	<b>18,800,000.00</b>	<b>18,800,000.00</b>	<b>18,800,000.00</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>20,853,987.80</b>	<b>23,237,077.71</b>										
<b>Cap Rate Analysis</b>																					
Property	City	Value (SAR)	NOI (SAR)	Yield	Year																
SEDCO REIT	Riyadh	20,393,000.00	1,500,000.00	7.36%	2023																
Al-Ahli REIT	Riyadh	45,270,079.00	3,269,150.00	7.22%	2023																
Al-Ahli REIT	Riyadh	341,028,000.00	24,558,349.00	7.20%	2023																
<b>Average Cap Rate</b>																					
<b>Adjustment to Average</b>																					
<b>Approved Cap Rate</b>																					
<b>Cap rate</b>																					
Terminal Value	320,096,804.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	320,096,804.35										
years		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00										
FCFF	504,003,821.07	18,800,000.00	18,800,000.00	18,800,000.00	20,853,987.80	20,853,987.80	20,853,987.80	20,853,987.80	20,853,987.80	23,237,077.71	32,096,804.35										
Discount Rate		1.00	0.91	0.83	0.76	0.69	0.63	0.57	0.52	0.47	0.43										
Present Value	266,416,853.65	18,800,000.00	17,122,040.07	15,593,843.42	15,753,682.73	14,347,616.33	13,067,045.84	11,900,770.34	10,838,588.66	10,999,242.82	137,994,023.45										
<b>Discount Rate Analysis</b>																					
Source	Value																				
Risk-free rate	Saudi Exchange	3.32%																			
Inflation Rate	General Authority for Statistics	2.76%																			
Market Risk	knoema Platform Data	1.22%																			
Property Risk	Valuer's estimate	2.50%																			
<b>Discount Rate</b>	<b>9.80%</b>																				
<b>NPV at Discount Rate - 9.8%</b>																					
<b>Income Approach Value</b>																					



# شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي  
مهندس عبداللطيف الحسامي  
aalhussami@esnadrealestate.com  
هاتف: +966 122 644 222  
fax: +966 122 644 222  
الجوال: +966 054 801 431

لحن لك سند  
We support you



# تقرير تقييم فندق كلاريون

بمدينة جدة - حي المروة

٢٥ مارس ٢٠٢٤



رمز الإبداع في منصة قيمة



مقدم إلى: صندوق الإنماء ريت الفندقي (شركة تنمية الفنادق العقارية)

## محتويات التقرير

رقم الصفحة	عنوان	م
٣	<b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>	١
٤	حقائق وافتراضات التقديم والامتثال لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقديم	
٦	بيانات الشركة	
٧	<b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>	٢
٩	<b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقديم</b>	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة و مصدر المعلومات	٣.٥
١٤	وصف المبني	٣.٦
١٥	صور العقار	٣.٧
١٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقديم	٣.٨
١٩	<b>الفصل الرابع: التقديم</b>	٤
٢٠	أساليب التقديم	٤.١
٢٢	التقديم	٤.٢
٢٧	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٧	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٨	<b>الفصل الخامس: الملحق</b>	٥
٢٩	صور من المستندات	٥.١
٣١	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٢	معايير التقديم	٥.٣
٣٣	تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار	٥.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

## ا الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقديم والامتنال لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية					
حاملي وحدات صندوق الإنماء ريت الفندي	المستخدمون الآخرون	صندوق الإنماء ريت الفندي (شركة تنمية الفنادق العقارية)	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم) (التقرير)	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم) (التقرير)	هوية العميل
-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني) / هاتف	-	-	ضابط الاتصال المسئول	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	فندق كلاريون	الاسم	الأصل محل التقديم	
<a href="https://maps.app.goo.gl/KQh8wGYsfFsVBbDD9">https://maps.app.goo.gl/KQh8wGYsfFsVBbDD9</a>				رابط الموقع	
يتم تنفيذ جميع الأعمالـ إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلكـ وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، ولللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) (IVS) التي نشرتها مجلس معايير التقديم الدولي.				معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	معايير التقديم المتبعة
٢٠٢٥/١٢/٣١	تاريخ التقديم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	الغرض من التقديم		
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب/طريقة التقديم المعتمدة	٢٠٢٣/١٢/١٦	تاريخ المعاينة		
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	القيمة السوقية	أساس القيمة	الرقم المرجعي	التقرير
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاباة بعد تسوية مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.			
سردي تفصيلي	نوع التقرير	٢٣٠٦٨٨٦٠٢			
النسخة النهائية	نسخة التقرير	٢٠٢٣/١٢/٢٥	تاريخ التقرير		
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير 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، واستثناءً من ذلك بما يتواافق 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.			استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع		
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقاريات المشاركة.			تضارب المصالح والاستقلالية		

## ١ الملخص التنفيذي

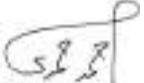
### حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

## ا | الملخص التنفيذي

**حقائق وافتراضات التقييم والامثل لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية**

١٦١,٨٤٥,...	رقمًا	رأي القيمة
ريال سعودي	العملة	
مليوناً وثمانمائة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	كتابة	

الرئيس التنفيذي	مدير التقييم	المقيم	المعاين	فريق التقييم
د. المهندس عبداللطيف الحسامي	عمر محمد باحر	أحمد حمدي السهيمي	عبدالله ابراهيم الخامدي	الاسم
				التوقيع
١٢٣٠٠٠٩٣٤	١٢٣٠٠١٩٥٤	١٢٣٠٣٣٩٣	١٢٣٠٠٢٧٦	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
زميل	زميل	منتسب	منتسب	
فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	

### بيانات الشركة

**شركة إسناد للتقدير العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة.**

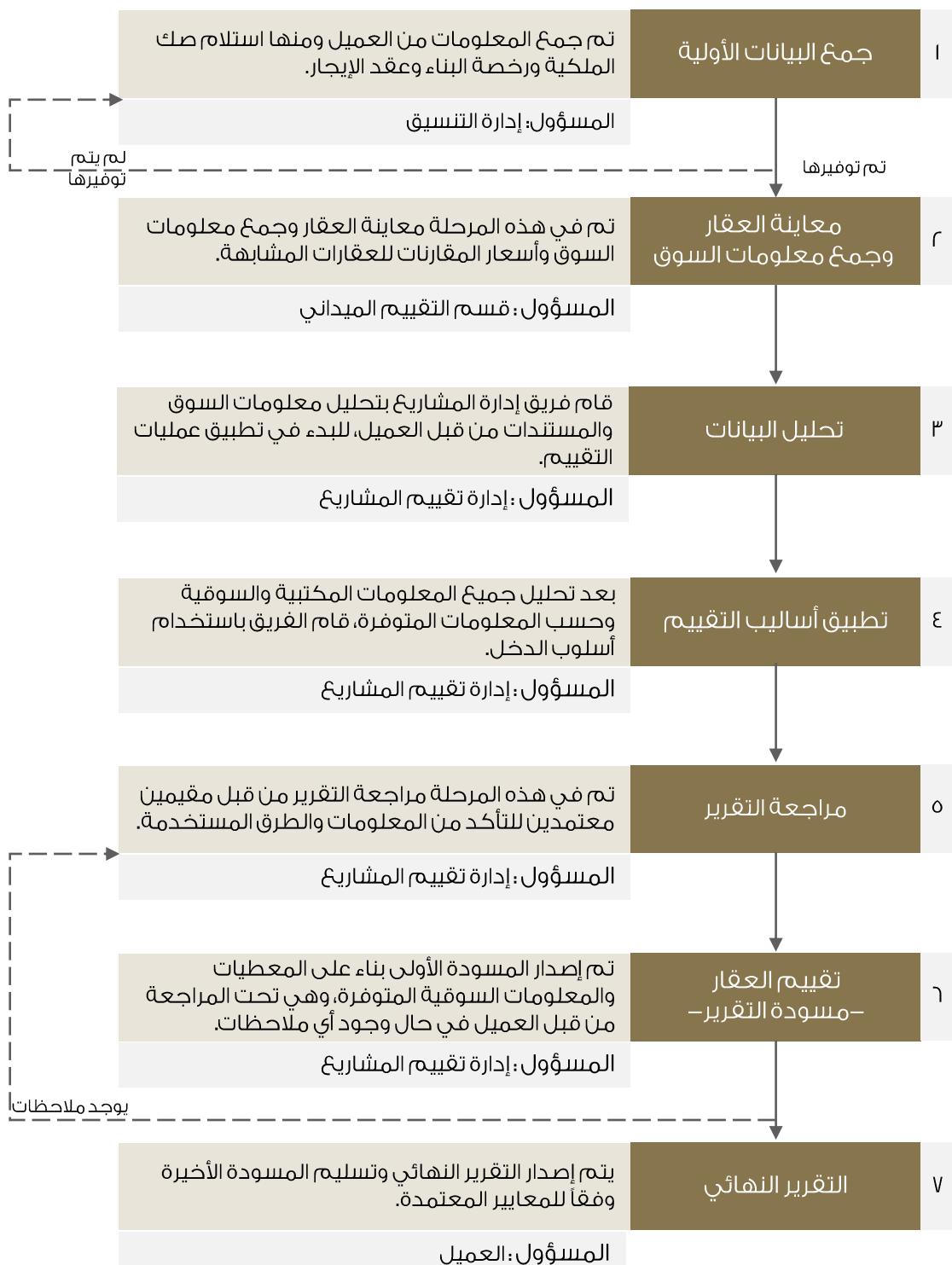
٠٠٠٠٥٤	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
فرع العقار	فرع التقييم
٣٢٣/١٨/٧٨٤	رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية
١٤٣٩/٠٣/٠٢	تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية
	ختام الشركة

الفصل الثاني

## منهجية عمل إعداد التقرير

## ٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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

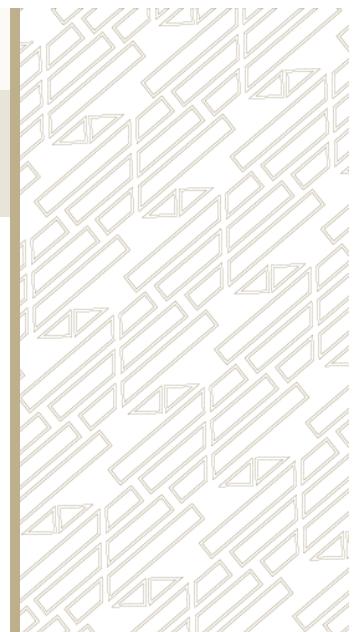




### الفصل الثالث

## بيانات الأصل محل التقديم

- ١.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٢.٣ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٤.٣ حدود وأطوال العقار
- ٥.٣ طبيعة و مصدر المعلومات
- ٦.٣ وصف المبني
- ٧.٣ صور العقار
- ٨.٣ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقديم

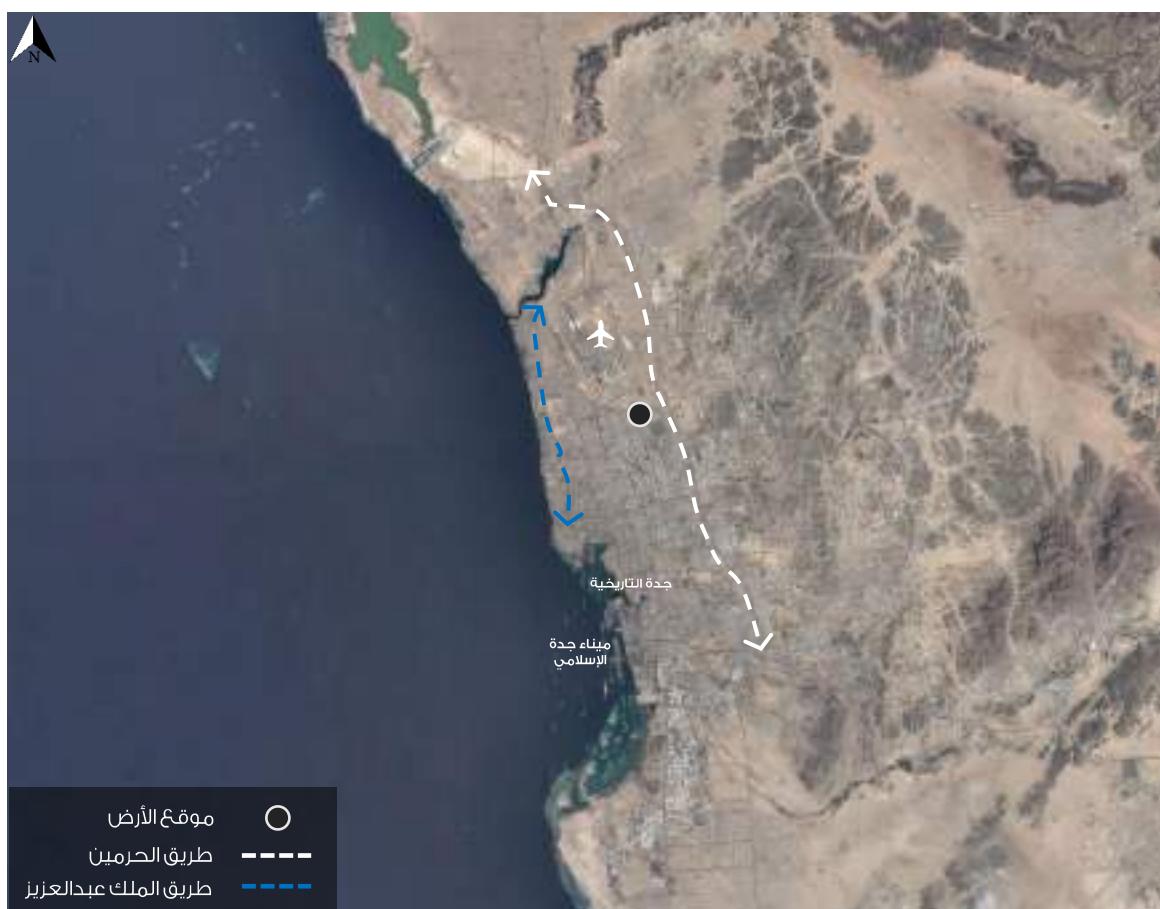


## ٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

### وصف العقار على مستوى المدينة

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

### نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٠ كيلم	مدينة الملك عبد الله الرياضية	٥٦ كيلم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي
١٩ كيلم	واجهة جدة البحرية	٧ كيلم	حدائق الأمير ماجد

## ٣.٢ | وصف العقار على مستوى الأحياء

### وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع بالقرب من مطار الملك عبد العزيز الدولي وتتميز أيضًا بإطلالتها على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري وطريق الأمير ماجد وطريق النزهة. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق النزهة يليه مطار الملك عبد العزيز الدولي ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الشيخ عبد العزيز بن باز يليه حي الصفا، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الطريق الدائري يليه حي بريمان، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الأمير ماجد يليه حي النزهة وأجزاء من حي الروبة.</p>	<p><b>نبذة عن المنطقة المجاورة</b></p>
<p>يقع حي المروءة شمال شرق مدينة جدة، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع بالقرب من مطار الملك عبد العزيز الدولي ويطل على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري وطريق الأمير ماجد وطريق النزهة.</p>	<p><b>نبذة عن الحي</b></p>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الأمير ماجد الذي يقع عليه العقار قيد التقديم مباشرةً.</p>	<p><b>سهولة الوصول</b></p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

### ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته  
العقار عبارة عن فندق بحى المروءة، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة تنمية الفنادق العقارية	اسم المالك	صندوق الإنماء ريت الفندقي (شركة تنمية الفنادق العقارية)	اسم العميل
١٤٤٤/٠٥/٢٨	تاريخ الصك	٤٩٩٠٧٤٠٣٣٥٢	رقم الصك
١٤٤١/٣/١٣	تاريخ الرخصة	٤٤٤٦٠١٤٠٠١٤	رقم الرخصة
معلومات العقار			
جدة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
طريق الأمير ماجد	الشارع	المروءة	الحي
١٧١ / ب / أ / المعدل	رقم المخطط	٣٣ + ٣٢ + ٣١ + ٣٠	رقم القطعة
-	الملاحظات	فندق	نوع العقار
٩٣٩١٨٣٣٧٦	٢٠١٦٢٦٨٩		إحداثيات الموقع
		<a href="https://maps.app.goo.gl/CJVJ4vohCs9gbjEFA">https://maps.app.goo.gl/CJVJ4vohCs9gbjEFA</a>	الموقع Google Map

### مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٣١٠٢٥	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظم	شكل الأرض	٢٥-	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

## ٤.٣ 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	١٦	داخلي	شارع أبي عبدالله بن الجراح	٦٠.٣	شمالي
-	-	-	حديقة ثم ملتقى شوارع	٦٢	جنوبي
٣	١٥	داخلي	شارع علي القومي	١٤٠.٢	شرقي
٤	٨٠	رئيسي	طريق الأمير ماجد	٩٩.٦٩	غربي

### بيانات العقار ونظام البناء

مساحة القبو ٩٩٦٥.٦٧ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
١٥٣٤٦.٨٥ (حسب رخصة البناء)	عدد الأدوار	
٣ بدور٣ + دور أرضي + طوابق متكررة	عمر المبني	
ستين تقريرياً	عدد المباني	
١	نوع التكييف	
مركزي	التشطيب	
ممتر	الخدمات المتوفرة	
أنظمة إطفاء حرائق + أنظمة مراقبة بالكاميرات + مواقف سيارات + مسبح + صالة رياضية	مصاعد	
يوجد	الاستخدام	
تجاري	نسبة البناء	نظام البناء لمنطقة العقار
%٦٠	معامل البناء	
٥.٤	عدد الأدوار	
٩ أدوار	ملاحظات	
العقار عبارة عن فندق كلاريون يتصنف ٤ نجوم ويكون من ١٩٩ غرفة.		

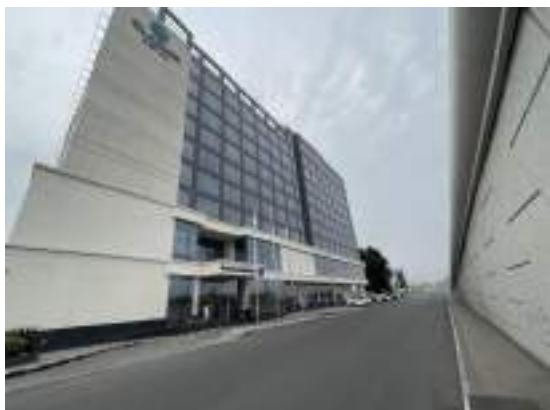
### الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

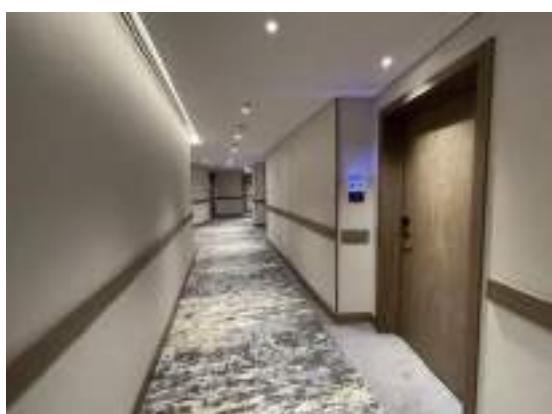
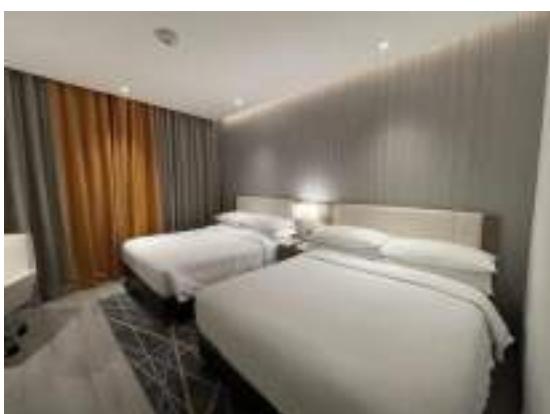
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسةبنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسةبنات	مركز صحبي	مركز شرطة	دفع مدنی	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

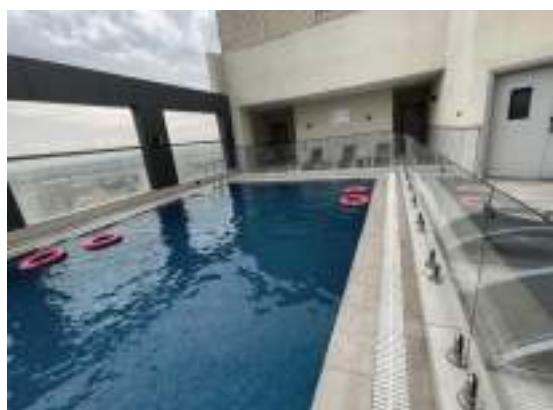
## ٤.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٣/٠٦/٢٠٢٣.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٦/٠٦/٢٠٢٣.
- تم تحليل المؤشرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افتتاح مدير صندوق الإنماء ريت الفندقي 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	مواصفات العقار الخارجية
✓ 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	مواصفات المبني
	✓ رخام □ سيراميك او بورسلان او موzaiko	الممرات والدرج	
□ أبواب المنيوم ✓ أبواب خشب	□ أبواب زجاج □ أبواب حديد	الأبواب الداخلية	مواصفات العقار الداخلية
✓ سقف معلق □ سقف معدني	✓ سقف خرساني □ سقف جبس	الأسقف الداخلية	
□ تلليس فقط □ طوب	✓ دهان □ ورق حائط	الجدار الداخلية	
□ باركيه خشب □ موكيت □ بورسلان	✓ سيراميك □ موzaiko □ رخام	الأرضيات الداخلية	
□ تحكم آلي	✓ عادي	نظام الإنارات	
□ غير مؤثر	✓ مؤثر	التأثير	
يوجد نظاماً لأنظمة إطفاء حرائق وأنظمة مراقبة بالكاميرات ومسابح وصالات رياضية.		ملاحظات ظاهرية أخرى	







## ٣.٨ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
<ul style="list-style-type: none"> <li>يتميز العقار محل التقييم بقربه من مطار الملك عبد العزيز الدولي ويتميز ايضاً بإطلاله على طريق الأمير ماجد مباشرةً وهو أحد الطرق المحوية الهامة على مستوى مدينة جدة.</li> </ul>	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> <li>لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.</li> </ul>	العيوب
<p>توجد عدة مشروعات تموية بمدينة جدة منها : مشروع داون تاون جدة وهو مشروع إعادة تطوير الواجهة البحرية في وسط كورنيش مدينة جدة، بهدف تحويلها إلى منطقة حيوية ووجهة سياحية وسكنية وتجارية فريدة لتصبح جدة داون تاون الجديدة. على مساحة ٥ ملايين متر مربع تتسع لأكثر من ٥٨ ألف شخص. يبدأ تنفيذ المشروع في ٢٠١٩ وسينتهي في ٢٠٢٩ ويتوقع أن يوفر نحو ٦٣ ألف فرصة وظيفية ويهدف المشروع إلى تهيئة بيئة جاذبة ومتعددة تسهم في تطوير مدينة جدة، للوصول بها ضمن أفضل ١٠٠ مدينة على مستوى العالم.</p>	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> <li>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</li> <li>مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>المخاطر السياسية والأمنية</li> <li>المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية</li> </ul>	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> <li>المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها</li> </ul>	المخاطر الخاصة بالعقار
<ul style="list-style-type: none"> <li>توفر العديد من البديل ما يؤثر على نسبة الإشغال.</li> </ul>	

## الفصل الرابع

### التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

## ٤.١ أسلوب التقدير

### ٤.١.١ أسلوب السوق

" يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- (أ) تم بيع الأصل محل التقدير مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- (ب) أن يكون الأصل محل التقدير أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."

### أسلوب السوق

" يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للاقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقدير وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".

### أسلوب الدخل

" يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للاقيمة 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.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطي الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- (أ) عندما يمكن للمشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقدير، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يتضرر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.
- (ب) لا ينتهي الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الغيريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير ملبي.
- (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال".

### أسلوب التكلفة

"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".

### طريقة القيمة المتبقية

## ٤.١ أسلوب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الغرض من التقييم</li> <li>• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام</li> <li>• أساس القيمة</li> <li>• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات</li> </ul>	<b>العوامل</b>

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

## ٤.٢ | التقىيم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

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

#### ٤.٢.١.١ بيانات العقد:

اسم المستأجر: شركة سيرا للضيافة

تصنيف الفندق: ٤ نجوم

مدة التعاقد: ٥ سنوات

تاريخ إبرام العقد: ٢٠٢٣/٠٢/٠١

تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٢/٠٢/٢٢

تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٧/٠٢/٢٣

يتكون العقار محل التقىيم من ١٩٩ غرفة فندقية

القيمة السنوية للإيجار: ٢,٧٧٧,٥٩٨ ريال سعودي.

#### ٤.٢.١.٢ الإشتراطات والأحكام بموجب العقد:

- اتفاق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية الإجمالية للفندق ل كامل مدة العقد مبلغ وقدره (٨٨٦,٩٩٣,٥٧) ريال سعودي، غير شاملة ضريبة القيمة المضافة.
- اتفاق الطرفان على أن يتم سداد القيمة الإيجارية عن كل سنة من سنوات مدة العقد على أربع (٤) دفعات متساوية القيمة.
- اتفاق الطرفان على أن يلتزم المستأجر بالتزامن مع توقيع هذا العقد بتقديم عشرين (٢٠) سند لأمر لصالح المالك بمبلغ يعادل القيمة الإيجارية عن كل ربع سنة من سنوات مدة العقد ("السندات لأمر") وذلك ضماناً لقيمة الإيجارية.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (الغرف الفندقية)

تصنف معايير التقييم الدولية 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 لقيمة".

قائمة العقارات المقارنة – الغرف الفندقية			
اسم الفندق	التاريخ	تصنيف الفندق	سعر الغرفة / الليلة
سن ست جدة	٢٠٢٣	٤ نجوم	٣٨٥ ريال
فندق وايت ديموليد صاري	٢٠٢٣	٤ نجوم	٤٥٣ ريال
فندق أرين المطار	٢٠٢٣	٤ نجوم	٤٠٠ ريال



تم التوصل إلى متوسط سعر الغرفة لتقدير بـ ٤٠٠ ريال/الليلة.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

بيان الأرباح والخسائر المتوقعة	
الإيرادات	
١٩,٤٣,٥٠٦.٤١	الغرف
٥,٤٤١,...٦٩	الأطعمة والمثلثات
٦٨,٢٥٠.٩	أقساط تشغيلية أخرى
٦٦,٦٥٢.٦٦	إيرادات أخرى
<b>٢٥,٢٣١,٢٨٠.٤٤</b>	<b>إجمالي الإيرادات</b>
مصروفات الأقساط	
١,٣٦,٢٥٠.٧٧-	تكلفة الطعام
١,٧٩٥,٥٣٠.٢٣-	كشف المرتبات والمصروفات ذات الصلة
١,٣٣٩,٨٤٦.٤٢-	مصاريف أخرى
<b>٤,٤٩٥,٦٢٦.٨٢-</b>	<b>إجمالي مصروفات الأقساط</b>
<b>٢,٧٣٥,٦٥٣.٢٦</b>	<b>إجمالي إيرادات التشغيلية</b>
المصروفات الغير موزعة	
٢,١٨,٥٠٢.٤٤-	الادارة العامة
٨,٧,٤٠٠.٩٧-	تكنولوجيا المعلومات والانترنت
٥٢٩,٨٥٦.٨٩-	التسويق والمبادرات
١,٣٠,٧٨٢.-	المراقب والطاقة
٨٨٣,٩٤.٨٢-	أعمال الصيانة
<b>٤,٨٦٩,٦٣٧.١٣-</b>	<b>إجمالي المصروفات الغير موزعة</b>
<b>١٥,٨٦١,١٦.٥-</b>	<b>إجمالي الربح التشغيلي</b>
٧٥٦,٩٣٨.٤١-	احتياطي استبدال - ..% ..
..	رسوم أساسية - ..% ..
٣,٥١,٣٠٠.٨-	رسوم حواجز
<b>١١,٥٩٨,٧٧٧.٠٠</b>	<b>الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين</b>

## ٤. التقدير

### ٤.٢. أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.١.٢ بيانات الدخل المعتمدة في التقدير :

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقدير مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلى:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق
		ريال	%
متوسط قيمة التأجير (ريال / ليلة)	–	٤٢٠ ريال	–
نسبة الإشغال الكلية	–	–	–
مصروفات التشغيل والصيانة	–	–	–
التكاليف الإدارية	–	–	–
تكاليف التسويق	–	–	–
تكاليف أخرى	–	–	–
إجمالي دخل العقار	٧٧٧,٥٩٨ ريال	٥٣٦,٣٥٧.٥٨ ريال	٤.٦٢%
النتيجة	• تم الاعتماد على القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد الذي تم تزويدها به من قبل العميل لمدة ٤ سنوات حتى انتهاء مدة العقد، ثم تم استكمال باقي مدة التدفقات النقدية حسب دخل السوق مع مراعاة معدلات الخصم والرسملة.		

التقييم | ٤٢

#### ٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

الافتراضات:

- تم الاعتماد على القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد لمدة ٤ سنوات حتى انتهاء مدة العقد. وتم استكمال باقي فترة التدفقات حسب دخل السوق.

تم إجراء تحليل لمعدل العائد وتم التوصل إلى قيمة معدل عائد تقدر بـ ٨.٦٧٪، اعتماداً على متوسط معدلات العائد للصناعات العقارية والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

افتراضات المشروع

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 والتسيير للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
  - تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٣٪ - ١٢٪ لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الابنية.

افتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		معدلات
المصدر	القيمة	
<u>تداول السعودية</u>	٦٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
<u>الهيئة العامة للإحصاء</u>	٥٧.٧٦%	معدل التضخم
<u>Knoema</u> <u>بيانات منصة</u>	١٢.٢٢%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقارات	٤٠.٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١١.٣%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم - ١٢.٣% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية ر.

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

## ٤.٣ | القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٦١,٨٤٥,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائة وواحد وستون مليوناً وثمانمائة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

## ٤.٤ | صلاحية المراجعة والتوضيح

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

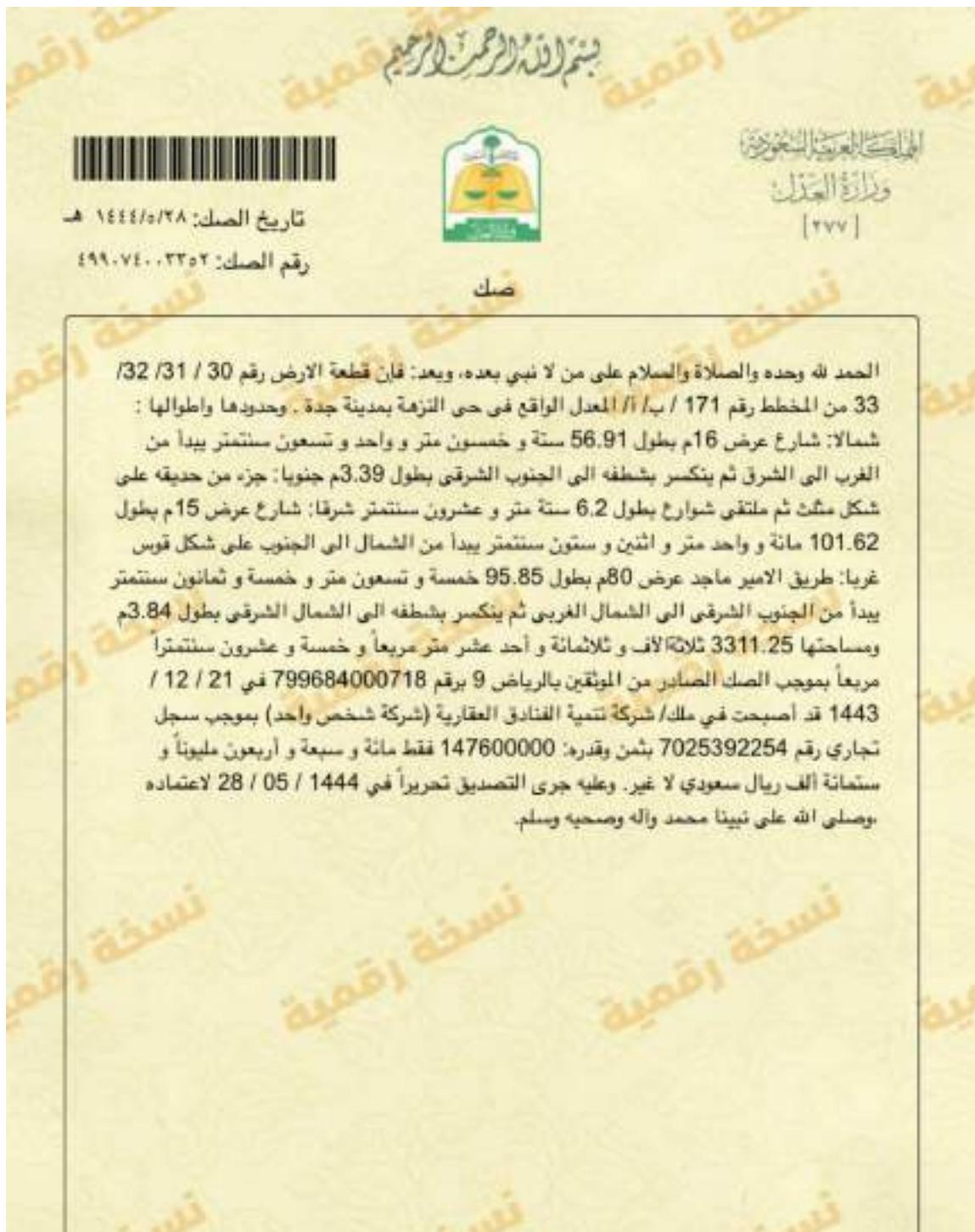
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

## الفصل الخامس

### الملاحق

- ٥.١ صور مستندات العقار
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

## ٥١ | صور من المستندات



صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتاتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

مدونة على الموقع الإلكتروني: [www.moj.gov.sa](http://www.moj.gov.sa)

مدونة على الموقع الإلكتروني: [www.moj.gov.sa](http://www.moj.gov.sa)

موعد إيقاف: ٢٠٢٣-٠٦-٢٨

صفحة رقم ١ من ١



5.1 | صور من المستندات



رخصة بناء

الحكومة العربية المغربية  
وزارة الشؤون البلدية والغابوية  
المديرية العامة للمحافظة جهة  
ادارة وحسن النساء

رقم الرخصة	4100014242	التاريخ	13/رمضان/1441هـ	صلاحيتها	13/رمضان/1442هـ	الموعد
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة	رقم المسجل	رقم الصك	التاريخ	صلاحيتها	الموعد
شركة المطار للطيران والاستئجار المسافري والشحن	سليمان بن فهد	0303258005	721032001940	1439هـ/٢٤/سبتمبر	رقم رخصة	رخصة مأثورة
المقدمة	رقم الكروكي	رقم المحظوظ	رقم المقطبة	الجنس	اسم المسارع	مساحة الأرض
المنها	3300459037	171	33+32+31+30	المرأة	غير معين	3311-25

الارتفاع	المحدود	النوع
8.48	بطول 50.91 ارتفاع 15 متر	السماء
?	في الشمام سقوط سكك قطار ارتفاع 101.00 بقعة شارع عصافير	الشرق
15.77	بطول 6.28 ارتفاع 15 متر على سطح	الجحوب
5.58	بطول 95.95 ارتفاع 3.84 متر بحده طرق الارتفاع ماء عرض 80 متر	الغرب

المساحات وعدد الوحدات وموافق التسليمات									
اجمالى		آخر		بعمارى		سكنى		مدونات العبرى	
مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد
3321.89	0	3321.89	0	0	0	0	0	0	0
3321.89	0	3321.89	0	0	0	0	0	0	0
3321.89	0	3321.89	0	0	0	0	0	0	0
1495.47	3	1234.01	0	261.46	3	0	0	0	0
1680.75	1	1235.86	0	444.93	1	0	0	0	0
1504.49	27	456.37	0	1048.12	27	0	0	0	0
1504.49	22	456.37	0	1048.12	22	0	0	0	0
1504.49	22	456.37	0	1048.12	22	0	0	0	0
7857.12	102	3370.4	0	4286.72	102	0	0	0	0

<b>الحدائق الكروكي</b>
<b>السعفانات</b>
٣٣٨١٧٦-١٩٨٥
<b>الصرفات</b>
٩٣٩٢٩٦-٣٢٩٥
<b>المكتب الهيدرولي</b>
٩٤٦ عالي الحجماني للاستيرادات لهمسية
<b>المكتب المصغر</b>
٩٤٧ عالي الحجماني للاستيرادات لهمسية
<b>قاعة رسوم الرجاء</b>
١٥١٦٦٩٦-٢٩



386	ملاو السور
177	عدد الوحدات
72	عدد الأدوار

حمد لله رب العالمين



**نحضر السروط العامة المدونة خلف بمودع رخصة النساء حر، لا ينحرأ من هذه الرخصة وعلى المالك العائد بما ثبت عليه هذه السروط  
ولتعم بحق مسؤولية**

## ٥.٢ 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 وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
  - لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار في وقت تقدير العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
  - تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محیطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقدير 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.
- 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 متحيز لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقدير العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

- 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.

#### ٥.٣.٥ 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.

#### ٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

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

#### ٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً للجهة الموجه لها التقييم للغرض 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 والمحتوى الذي سيظهر فيه.

#### ٥.٣.٨ 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.

#### ٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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

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

#### ٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

#### ٥.٣.٤ 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)



## ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

### Colmfort Inn Hotel- Income Approach Valuation

#### Profit and Loss Statement Projections

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Keys Inflation	199.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00
Rooms Available	72,834.00	72,630.00	72,635.00	72,834.00	72,635.00	72,635.00	72,635.00	72,635.00	72,635.00	72,635.00	72,635.00
Occupancy	%80.00	%85.00	%86.00	%86.00	%86.00	%86.00	%86.00	%86.00	%86.00	%86.00	%86.00
ADR	420.00	428.40	436.97	445.71	454.82	463.71	472.99	482.45	492.10	501.94	511.88
Rooms Sold	36,417.00	39,949.25	43,581.00	43,581.00	43,700.40	43,581.00	43,581.00	43,581.00	43,700.40	43,581.00	43,581.00
RevPAR	210.00	235.82	262.18	267.42	272.77	278.23	283.79	299.47	305.26	301.16	307.19
Rooms Payroll & Related Expenses	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00
Rooms Other Expenses	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00
<b>Rooms Department</b>											
Revenue	195,972,228.66	15,295,140.00	17,114,258.70	19,043,502.41	19,42,372.46	19,867,141.71	20,209,117.10	20,613,299.41	21,025,565.43	21,504,833.12	21,874,998.28
Payroll & Related Expenses	5,879,166.86	458,842.20	513,427.76	571,305.07	582,731.17	596,014.25	606,273.51	618,398.98	630,768.69	645,149.95	656,449.00
Other Expenses	9,798,611.43	764,757.00	855,712.94	952,175.12	971,218.62	993,357.09	1,010,455.86	1,030,664.97	1,051,278.27	1,075,241.66	1,093,749.91
<b>Room Department Profit</b>	<b>180,294,450.36</b>	<b>14,071,528.80</b>	<b>15,745,118.00</b>	<b>17,520,022.22</b>	<b>17,870,422.66</b>	<b>18,277,770.38</b>	<b>18,592,387.74</b>	<b>18,964,235.49</b>	<b>19,343,520.20</b>	<b>19,784,446.47</b>	<b>20,124,998.42</b>
Food and Beverage / POR	120.00	122.40	124.85	127.34	129.89	132.49	135.14	137.84	140.60	143.41	146.28
Food cost	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00
Food and Beverage Payroll & Related Expenses	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00
Food and Beverage Other Expenses	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00
<b>Food and Beverage Department</b>											
Revenue	55,992,065.33	4,370,040.00	4,889,788.20	5,441,000.69	5,549,820.70	5,676,326.20	5,774,033.46	5,889,514.13	6,007,304.41	6,144,238.03	6,249,999.51
Food cost	13,998,016.33	1,092,510.00	1,222,447.05	1,360,250.17	1,387,455.18	1,419,081.55	1,443,508.36	1,472,378.53	1,501,826.10	1,536,059.51	1,562,499.88
Payroll & Related Expenses	11,198,413.07	874,008.00	977,957.64	1,088,200.14	1,109,964.14	1,135,265.24	1,154,806.69	1,177,792.83	1,201,460.88	1,228,847.61	1,249,999.90
Other Expenses	2,239,682.61	174,801.60	195,591.53	217,640.03	221,992.83	227,053.05	230,961.34	235,580.57	240,292.19	245,769.52	249,999.98
<b>Food and Beverage Department Profit</b>	<b>28,555,953.32</b>	<b>2,228,720.40</b>	<b>2,493,791.98</b>	<b>2,774,910.35</b>	<b>2,830,408.56</b>	<b>2,894,926.36</b>	<b>2,944,757.06</b>	<b>3,003,652.20</b>	<b>3,063,725.25</b>	<b>3,133,561.40</b>	<b>3,187,499.75</b>
Other Operated Depts / POR	15.00	15.30	15.61	15.92	16.24	16.56	16.89	17.23	17.57	17.93	18.28
Other Operated Departments Payroll & Related Expenses	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00
Other Operated Departments Other Expenses	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00
Miscellaneous	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35
<b>Other Operated Departments</b>											
Revenue	6,999,008.17	546,255.00	611,223.53	680,125.09	693,727.59	709,540.78	721,754.18	736,189.27	750,913.05	768,029.75	781,249.94
Miscellaneous	685,902.80	53,532.99	59,899.91	66,652.26	67,985.30	69,535.00	70,731.91	72,146.55	73,589.48	75,266.92	76,562.49
Payroll & Related Expenses	1,399,801.63	109,251.00	122,244.71	136,025.02	138,745.52	141,908.16	144,350.84	147,237.85	150,182.61	153,605.95	156,249.99
Other Expenses	1,749,752.04	136,563.75	152,805.88	170,031.27	173,431.90	177,385.19	180,438.55	184,047.32	187,728.26	192,007.44	195,312.48
<b>Other Operated Department Profit</b>	<b>4,535,357.29</b>	<b>353,973.24</b>	<b>396,072.84</b>	<b>440,721.06</b>	<b>449,535.48</b>	<b>459,782.42</b>	<b>467,696.71</b>	<b>477,050.64</b>	<b>486,591.66</b>	<b>497,663.28</b>	<b>506,249.96</b>
<b>Gross Operating Income</b>	<b>213,385,760.97</b>	<b>16,654,222.44</b>	<b>18,634,982.83</b>	<b>20,735,653.62</b>	<b>21,150,366.69</b>	<b>21,632,479.16</b>	<b>22,004,841.51</b>	<b>22,444,938.34</b>	<b>22,893,837.11</b>	<b>23,415,691.15</b>	<b>23,818,748.12</b>
Admin & General	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00
IT and Internet	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70
Marketing & Sales	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60
Repairs & Maintenance	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00
<b>Overhead Payroll</b>											
Admin & General	10,385,968.20	810,598.72	907,006.81	1,009,251.22	1,029,436.24	1,052,901.75	1,071,025.47	1,092,445.98	1,114,294.89	1,139,694.71	1,159,121.41
IT and Internet	1,817,544.43	141,854.78	158,726.19	176,618.96	180,151.34	184,257.81	187,429.46	191,178.05	195,001.61	199,446.57	202,879.67
Marketing & Sales	1,557,895.23	121,589.81	136,051.02	151,387.68	154,415.44	167,935.26	160,653.82	163,866.90	167,144.23	170,954.21	173,898.86
Utilities & Energy	5,192,964.10	405,299.36	453,503.41	504,625.61	526,450.87	535,512.73	546,222.99	557,147.45	569,847.36	579,656.20	0.00
<b>Total Overhead Payroll</b>	<b>18,954,391.96</b>	<b>1,479,342.66</b>	<b>1,655,287.43</b>	<b>1,841,883.47</b>	<b>1,878,712.14</b>	<b>1,921,545.69</b>	<b>1,954,621.48</b>	<b>1,983,713.91</b>	<b>2,033,588.18</b>	<b>2,079,942.85</b>	<b>2,115,745.15</b>
Admin & General	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00
IT and Internet	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50
Marketing & Sales	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50
Utilities & Energy	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50
Repairs & Maintenance	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50
<b>Overhead Expenses</b>											
Admin & General	10,385,968.20	810,598.72	907,006.81	1,009,251.22	1,029,436.24	1,052,901.75	1,071,025.47	1,092,445.98	1,114,294.89	1,139,694.71	1,159,121.41
IT and Internet	6,491,230.12	506,624.20	566,879.26	630,782.01	643,397.65	658,063.59	669,390.92	682,778.73	696,434.31	712,309.20	724,570.26
Marketing & Sales	3,894,738.07	303,974.52	340,127.55	378,469.21	386,038.59	394,838.16	401,634.55	409,667.42	417,860.59	427,385.52	434,742.15
Utilities & Energy	6,491,230.12	506,624.20	566,879.26	630,782.01	643,397.65	658,063.59	669,390.92	682,778.73	696,434.31	712,309.20	724,570.26
Repairs & Maintenance	3,894,738.07	303,974.52	340,127.55	378,469.21	386,038.59	394,838.16	401,634.55	409,667.42	417,860.59	427,385.52	434,742.15
<b>Total Overhead Expenses</b>	<b>31,157,904.59</b>	<b>2,431,796.16</b>	<b>2,721,020.44</b>	<b>3,027,753.65</b>	<b>3,088,308.73</b>	<b>3,158,705.24</b>	<b>3,213,076.40</b>	<b>3,277,337.93</b>	<b>3,342,884.68</b>	<b>3,419,084.14</b>	<b>3,477,937.23</b>
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>163,273,464.42</b>	<b>12,743,083.62</b>	<b>14,258,674.96</b>	<b>15,866,165.50</b>	<b>16,183,336.83</b>	<b>16,552,228.23</b>	<b>16,837,143.63</b>	<b>17,173,886.51</b>	<b>17,517,384.24</b>	<b>17,916,664.16</b>	<b>18,225,065.75</b>
Replacement Reserve - 3.0%	7,789,476.15	607,949.04	680,255.11	756,938.41	772,077.18	789,676.31	803,269.10	819,334.48	835,721.17	854,771.03	869,484.31
Basic Fee - 0.7%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>AGOP</b>	<b>155,483,988.27</b>	<b>12,135,134.58</b>	<b>13,578,419.85</b>	<b>15,109,078.08</b>	<b>15,411,259.55</b>	<b>15,762,551.92</b>	<b>16,033,874.54</b>	<b>16,354,552.03</b>	<b>16,681,643.07</b>	<b>17,061,893.12</b>	<b>17,355,581.45</b>
Minimum Performance Income	11,598,777.00	2027									
Lease Contract Expiration											
AGOP %	%59.88	%59.88	%59.88	%59.88	%59.88	%59.88	%59.88	%59.88	%59.88	%59.88	%59.88
Incentive fee (dynamic % of AGOP)											
Incentive Fee	536,357.58	1,979,642.85	3,510,301.08	3,812,482.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
EBITDA	145,645,204.12	11,598,777.00	11,598,777.00	11,598,777.00	15,762,551.92	16,033,874.54	16,354,552.03	16,681,643.07	17,061,893.12	17,355,581.45	0.00



## ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

Explicit Forecast Period	2034	Total	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Cash Flow Analysis</b>													
<b>Revenue</b>													
Rooms	195,972,228.66		15,295,140.00	17,114,258.70	19,043,502.41	19,424,372.46	19,867,141.71	20,209,117.10	20,613,299.45	21,025,565.43	21,504,833.12	21,874,998.28	0.00
Food & Beverage	55,992,065.33		4,370,040.00	4,889,788.20	5,441,000.69	5,549,820.70	5,676,326.20	5,774,033.46	5,889,514.13	6,007,304.41	6,144,238.03	6,249,999.51	0.00
Other Operating Departments	6,999,008.17		546,255.00	611,223.53	680,125.09	693,727.59	709,540.78	721,754.18	736,189.27	750,913.05	768,029.75	781,249.94	0.00
Miscellaneous	685,902.80		53,532.99	59,899.91	66,652.26	67,985.30	69,535.00	70,731.91	72,146.55	73,589.48	75,266.92	76,562.49	0.00
<b>Total Revenue</b>	<b>259,649,204.95</b>		<b>20,264,967.99</b>	<b>22,675,170.33</b>	<b>25,231,280.44</b>	<b>25,735,906.05</b>	<b>26,322,543.69</b>	<b>26,775,636.65</b>	<b>27,311,149.39</b>	<b>27,857,372.37</b>	<b>28,492,367.82</b>	<b>28,982,810.22</b>	<b>0.00</b>
<b>Departmental Expenses</b>													
Food cost	13,998,016.33		1,092,510.00	1,222,447.05	1,360,250.17	1,387,455.18	1,419,081.55	1,443,508.36	1,472,378.53	1,501,826.10	1,536,059.51	1,562,499.88	0.00
Payroll & Related Expenses	18,477,381.56		1,442,113.20	1,613,630.11	1,795,530.23	1,831,440.83	1,873,187.65	1,905,431.04	1,943,539.66	1,982,410.46	2,027,598.55	2,062,499.84	0.00
Other Expenses	13,788,046.09		1,076,122.35	1,204,110.34	1,339,846.42	1,366,643.35	1,397,795.33	1,421,855.74	1,450,292.85	1,479,298.71	1,513,018.62	1,539,062.38	0.00
<b>Total Departmental Expenses</b>	<b>46,263,443.98</b>		<b>3,610,745.55</b>	<b>4,040,187.50</b>	<b>4,495,626.82</b>	<b>4,885,539.35</b>	<b>4,690,064.53</b>	<b>4,770,795.14</b>	<b>4,866,211.05</b>	<b>4,963,555.27</b>	<b>5,076,676.68</b>	<b>5,164,062.09</b>	<b>0.00</b>
<b>Gross Operating Income</b>	<b>213,385,760.97</b>		<b>16,654,222.44</b>	<b>18,634,982.83</b>	<b>20,735,653.62</b>	<b>21,150,366.69</b>	<b>21,632,479.16</b>	<b>22,004,841.51</b>	<b>22,444,938.34</b>	<b>22,893,837.11</b>	<b>23,415,691.15</b>	<b>23,818,748.12</b>	<b>0.00</b>
<b>Undistributed Expenses</b>													
Admin & General	20,771,936.40		1,621,197.44	1,814,013.63	2,018,502.44	2,058,872.48	2,105,803.50	2,142,050.93	2,184,891.95	2,228,589.79	2,279,389.43	2,318,624.82	0.00
IT and Internet	8,308,774.56		648,478.98	725,605.45	807,400.97	823,548.99	842,321.40	856,820.37	873,956.78	891,435.92	911,755.77	927,449.93	0.00
Marketing & Sales	5,452,633.30		425,564.33	476,178.58	529,856.89	540,454.03	552,773.42	562,288.37	573,534.14	585,004.82	598,339.72	608,639.01	0.00
Utilities & Energy	6,491,230.12		506,624.20	566,879.26	630,782.01	643,397.65	658,063.59	669,390.92	682,778.73	696,434.31	712,303.20	724,570.26	0.00
Repairs & Maintenance	9,087,722.17		709,273.88	793,630.96	883,094.82	900,756.71	921,289.03	937,147.28	955,890.23	975,008.03	997,232.87	1,014,398.36	0.00
<b>Total Undistributed Expenses</b>	<b>50,112,296.56</b>		<b>3,911,138.82</b>	<b>4,376,397.87</b>	<b>4,869,637.13</b>	<b>4,967,029.87</b>	<b>5,080,280.93</b>	<b>5,167,697.87</b>	<b>5,271,051.83</b>	<b>5,376,472.87</b>	<b>5,499,026.99</b>	<b>5,593,682.37</b>	<b>0.00</b>
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>163,273,464.42</b>		<b>12,743,083.62</b>	<b>14,258,674.96</b>	<b>15,866,016.59</b>	<b>16,183,336.83</b>	<b>16,552,228.23</b>	<b>16,837,143.63</b>	<b>17,173,886.51</b>	<b>17,517,364.24</b>	<b>17,916,664.16</b>	<b>18,225,065.75</b>	<b>0.00</b>
Replacement Reserve - 3.0%	7,789,476.15-		607,949.04-	680,255.11-	756,938.41-	772,077.18-	789,676.31-	803,269.10-	819,334.48-	835,721.17-	854,771.03-	869,484.31-	0.00
Basic Fee - 0.0%	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Incentive Fee	9,838,784.15-		536,357.58	1,979,642.85-	3,510,301.08	3,812,482.65-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>EBITDA</b>	<b>145,645,204.12</b>		<b>11,598,777.00</b>	<b>11,598,777.00</b>	<b>11,598,777.00</b>	<b>11,598,777.00</b>	<b>15,762,551.92</b>	<b>16,033,874.54</b>	<b>16,354,552.03</b>	<b>16,681,643.07</b>	<b>17,061,893.12</b>	<b>17,355,591.45</b>	<b>210,131,497.9</b>
<b>Cap Rate Analysis</b>													
<b>Property</b>	<b>Location</b>	<b>Value (SAR)</b>	<b>NOI (SAR)</b>	<b>Yield</b>	<b>Year</b>								
SEDCO Capital REIT Fund	Riyadh	20,393,000.00	1,500,000.00	%7.36	2023								
Jadwa REIT Saudi Fund	Riyadh	45,270,079.00	3,269,150.00	%7.22	2023								
Mulkia Gulf Real Estate REIT	Riyadh	341,028,000.00	24,558,349.00	%7.20	2023								
<b>Average Cap Rate</b>				<b>%7.26</b>									
<b>Adjustment to Average</b>				<b>%1.00</b>									
<b>Approved Cap Rate</b>				<b>%8.26</b>									
<b>Cap rate</b>				<b>%8.26</b>									
<b>Terminal Value</b>	<b>210,131,497.99</b>		<b>0.00</b>	<b>210,131,497.9</b>									
FCFF	355,776,702.11		11,598,777.00	11,598,777.00	11,598,777.00	11,598,777.00	15,762,551.92	16,033,874.54	16,354,552.03	16,681,643.07	17,061,893.12	17,355,591.45	210,131,497.9
<b>Present Value</b>	<b>161,844,711.35</b>		<b>11,598,777.00</b>	<b>10,421,183.29</b>	<b>9,363,147.61</b>	<b>8,412,531.54</b>	<b>10,271,783.87</b>	<b>9,387,774.72</b>	<b>8,603,351.50</b>	<b>7,884,473.07</b>	<b>7,245,458.99</b>	<b>6,621,901.08</b>	<b>72,034,328.69</b>
<b>Discount Rate Analysis</b>				<b>Source</b>									
Risk-Free rate	Saudi Exchange			Value	%3.32								
Inflation Rate	General Authority for Statistics				%2.76								
Market Risk	Knodema Platform Data				%1.22								
Property Risk	Valuer's estimate				%4.00								
<b>Discount Rate</b>					<b>%11.30</b>								
<b>NPV at Discount Rate - 11.3%</b>					<b>161,844,711.3</b>								
<b>Income Approach Value</b>					<b>161,845,000.0</b>								
Rounded to the nearest 1000													



# شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي  
م. المهند عبد اللطيف الحسامي  
aalhussami@esnadrealestate.com  
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤٣٣  
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤٣١٥٤٨٥  
الجوال: +٩٦٦٥٠٤٣١٥٤٨٥

لحن لك سند  
We support you



# تقریر تقييم فندق كومفورت إن

بمدينة جدة - حي الزهراء

٢٥ مارس ٢٠٢٣



رمز الإيداع في منصة قيمة

لحنك ساد

We support you

**مقدم إلى: صندوق الإنماء ريت الفندقى (شركة تنمية الفنادق العقارية)**

## محتويات التقرير

رقم الصفحة	عنوان	م
٣	<b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	<b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>	٢
٩	<b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة و مصدر المعلومات	٣.٥
١٤	وصف المبني	٣.٦
١٥	صور العقار	٣.٧
١٩	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٨
٢٠	<b>الفصل الرابع: التقييم</b>	٤
٢١	أساليب التقييم	٤.١
٢٣	التقييم	٤.٢
٢٨	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٩	<b>الفصل الخامس: الملحق</b>	٥
٣٠	صور من المستندات	٥.١
٣٢	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٣	معايير التقييم	٥.٣
٣٤	تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار	٥.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

## ا الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقديم والامتثال لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية					
الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم) (التقرير)	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم) (التقرير)	الجهاز المدقق (شركة تنمية الفنادق العقارية)	ال المستخدمون الآخرون	حاملي وحدات صندوق الإنماء ريت الفندي	العميل
-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني) / هاتف	-	-	-	ضابط الاتصال المسؤول
ملكية مطلقة	نوع الملكية	فندق كومفورت إن جدة	الاسم	الأصل محل التقديم	
<a href="https://maps.app.goo.gl/Xo71jAKGg3UBt3j8A">https://maps.app.goo.gl/Xo71jAKGg3UBt3j8A</a>				رابط الموقع	
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)، والنمسنة الأخيرة من معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) (IVS) (المعتمدة) التي نشرتها مجلس معايير التقديم الدولي.				معايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	معايير التقديم المتتبعة
٢٥/٢٣/٢٣/٢٣	تاريخ التقديم	تقدير دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية		الغرض من التقديم	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب / طريقة التقديم المعتمدة	٢٥/٢٣/٢٣/٦		تاريخ المعاينة	
الاستخدام الحالي		القيمة السوقية			التقييم
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢، وهي المبلغ المقدر الذي يتيح على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		أساس القيمة	
سردي تفصيلي	نوع التقرير	٢٣٠٦٠٨٨٦		الرقم المرجعي	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	٢٥/٢٤/٢٣/٢٥		تاريخ التقرير	
تعد عمليات التقديم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقديم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.				استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	التقرير
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.				تضارب المصالح والاستقلالية	

## ا الملخص التنفيذي

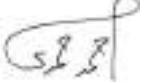
### حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

القيود على أعمال البحث والاستفسار	القيود على أعمال التحليل	القيود على أعمال المعاينة	نطاق البحث والاستقصاء	
-	-	-		
-	-	-		
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"><li>◦ صك الملكية.</li><li>◦ رخصة البناء.</li><li>◦ عقد الإيجار</li></ul> تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصادات مدير صندوق الإنماء ريت الفندقي بموقع تداول السعودية.	•	•	•	طبيعة و مصدر المعلومات
ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسمق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلفة معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسلفة 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 معقوله وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.	•	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات	الافتراضات والافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والحكام)	•	التطبيقات في هذا التقرير		
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 تستخدمن الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة عن قيمة الأصل. و يتم وصفها «الخاصية» للتوضيح لمستخدم التقييم أنَّ نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم، يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقوله وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم،	•	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات الخاصة	الافتراضات والافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والحكام)	•	التطبيقات في هذا التقرير		

## ١ | الملخص التنفيذي

### حقائق وافتراضات التقديم والامتنال لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

٨٩,٩٦,٠٠٠	رقمًا	رأي القيمة
ريال سعودي	العملة	
فقط تسعة وثمانون مليوناً وستة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	كتابة	

الرئيس التنفيذي	مدير التقديم	المقيم	المعاين	فريق التقديم
د. المهند عبد اللطيف الحسامي	عمر محمد باحر	أحمد حمدي السهيمي	عبد الله ابراهيم الغامدي	الاسم
				التوقيع
١٢١٠٠٠٩٣٤	١٢٢٠٠١٩٥٤	١٢٢٠٠٣٣٩٣	١٢٣٠٠١٧٦٧١	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
زميل	زميل	منتسب	منتسب	
فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	

### بيانات الشركة

#### شركة اسناد للتقدير العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -

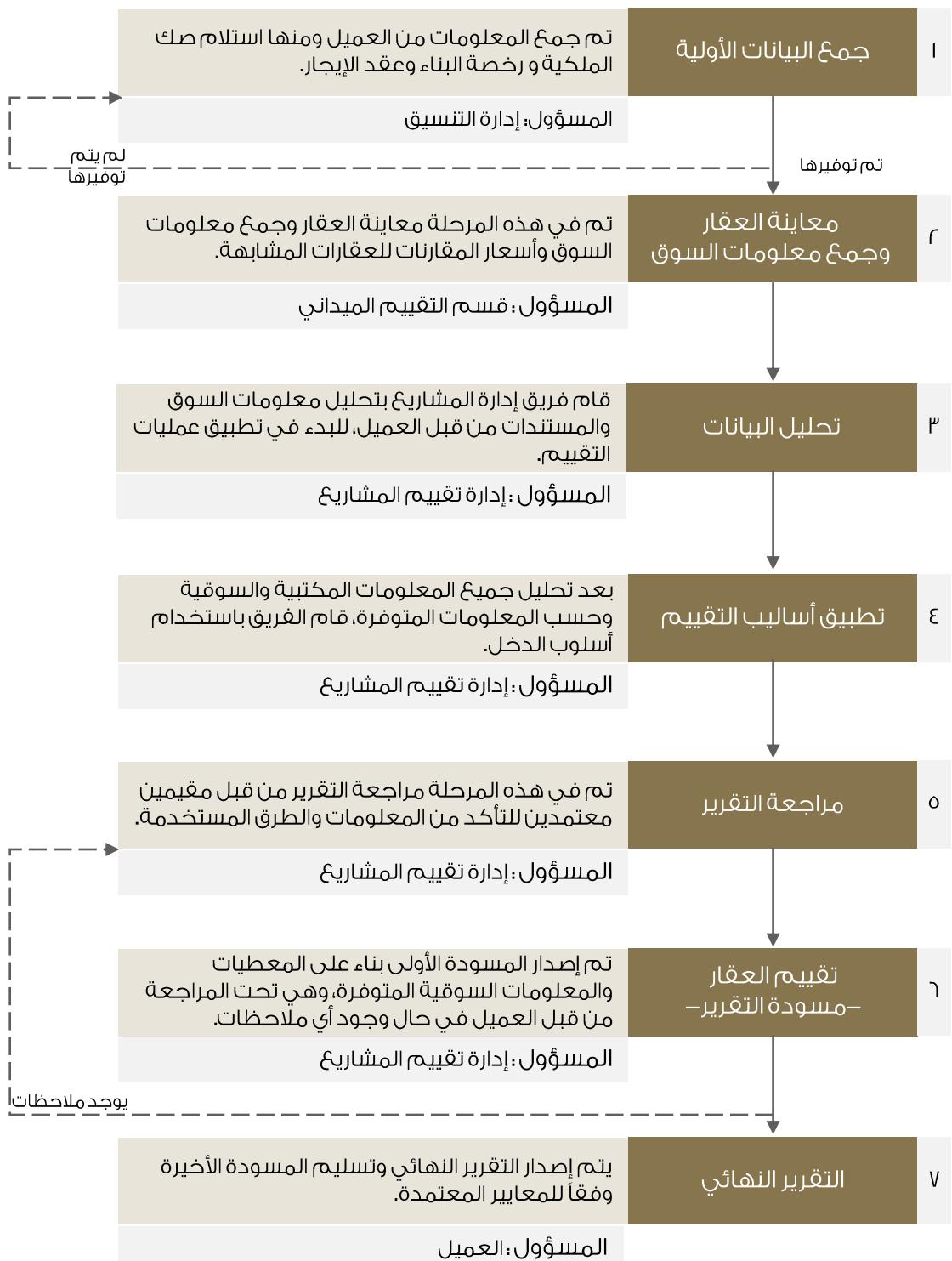
٠٠٠٠٥٤	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
فرع العقار	فرع التقديم
٣٢٣/١٨/٧٨٤	رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية
١٤٤٣٩/٠٣/٠٢	تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية
	ختم الشركة

الفصل الثاني

## منهجية عمل إعداد التقرير

## ٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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



### الفصل الثالث

## بيانات الأصل محل التقديم

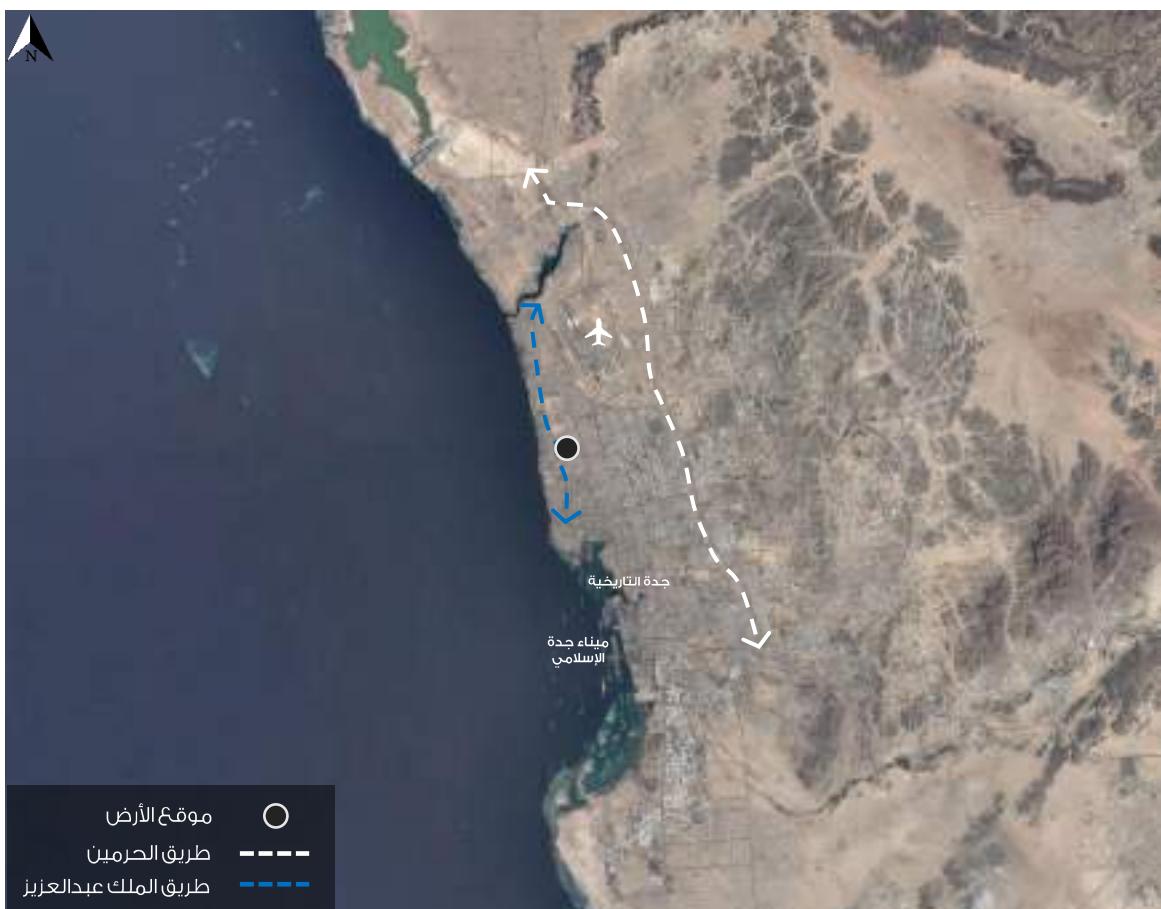
- ١.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٢.٣ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٤.٣ حدود وأطوال العقار
- ٥.٣ طبيعة و مصدر المعلومات
- ٦.٣ وصف المبني
- ٧.٣ صور العقار
- ٨.٣ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقديم

## ٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

### وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطل حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحملها المدينة على طول ٧٤ كم بين حدودها الشمالية والجنوبية، ونحو ٥٥ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

### نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٢ كيلم	مدينة الملك عبد الله الرياضية	١٤ كيلم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي
٨ كيلم	واجهة جدة البحرية	١٨ كيلم	جدة التاريخية

## ٣.٢ | وصف العقار على مستوى الأحياء

### وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع مباشرةً على عدة طرق رئيسية وتجارية هامة كطريق الملك عبد العزيز وطريق الأمير سلطان. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع حراء عليه حي النهضة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق صاري عليه حي الخالدية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الأمير سلطان عليه حي السلام، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبد العزيز عليه حي الشاطئ.</p>	<b>نبذة عن المنطقة المجاورة</b>
<p>يقع حي الزهراء غرب مدينة جدة، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وتجارية كطريق الملك عبد العزيز وطريق الأمير سلطان.</p>	<b>نبذة عن الحي</b>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك عبد العزيز الذي يقع عليه العقار قيد التقسيم مباشرةً.</p>	<b>سهولة الوصول</b>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

## ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته  
العقار عبارة عن فندق بحي الزهراء، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة تنمية الفنادق العقارية	اسم المالك	صندوق الإنماء ريت الفندقي (شركة تنمية الفنادق العقارية)	اسم العميل
١٤٤٤/٥٠/٢٨	تاريخ الصك	٣٩٩٧٤٠٣٣٥٤	رقم الصك
١٤٤٤/٤٠	تاريخ الرخصة	٤٧٣٤٣	رقم الرخصة
معلومات العقار			
جدة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
طريق الملك عبد العزيز	الشارع	الزهراء	الحي
٤٨٨/٣	رقم المخطط	١٥٠	رقم القطعة
-	الملاحظات	فندق	نوع العقار
٣٩.٢١٧٢٢	٩٢٠.٦٠٣٤٤	٩٣٩.٢١٧٢٢ شرق	إحداثيات الموقع
<a href="https://maps.app.goo.gl/b6snc343fNNjNKNM9">https://maps.app.goo.gl/b6snc343fNNjNKNM9</a>			موقع Google Map

### مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥١,٥٦٠	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض	٢٥ -	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

## ٣.٤ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٦٠	شمالي
-	-	-	جار	٦٠	جنوبي
٢	٢٢	داخلي	شارع نعيم بن قصبه	٦٦	شرقي
١	٧٥.٦٠	رئيسي	طريق الملك عبد العزيز	٦٦	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
١,٥٦٠ م (حسب رخصة البناء)	مساحة القبو
٨,٩٥.٦٧ م (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
بدر ٩٠ + دور أرضي + ميزانين + ٦ أدوار متكرر	عدد الأدوار
سنتين تقريباً	عمر المبني
١	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
٥٥٥ متر	التشطيب
أنظمة إطفاء حرائق + أنظمة مراقبة بالكاميرات + مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
تجاري	الاستخدام
%٦٠	نسبة البناء
٤.٨	معامل البناء
٨ أدوار	عدد الأدوار
العقار عبارة عن فندق كومفورت إن بتصنيف ٣ نجوم ويتكون من ٢٥ غرفة.	ملاحظات

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

## ٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٣/٠٣/٢٠٢٣.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاینة العقار بتاريخ ١٦/٠٣/٢٠٢٣.
- تم تحليل المؤشرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افتراضات مدير صندوق الإئماء ريت الفندقي بموقع تداول السعودية.

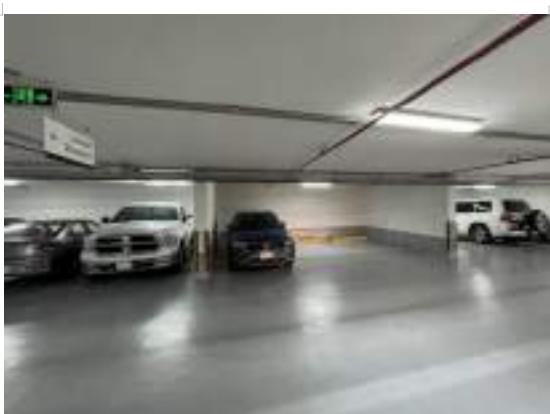
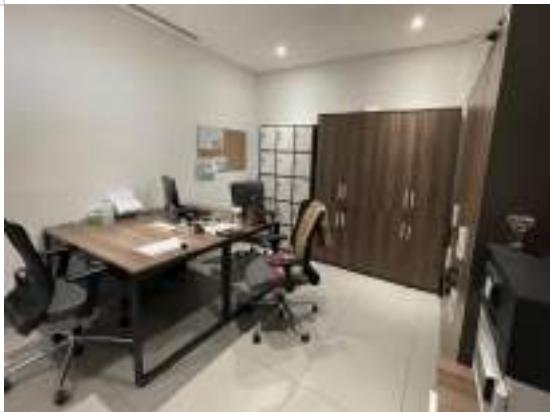
٣٦ | وصف المبني

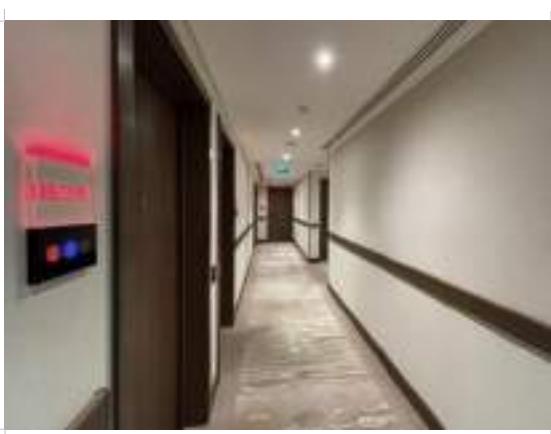
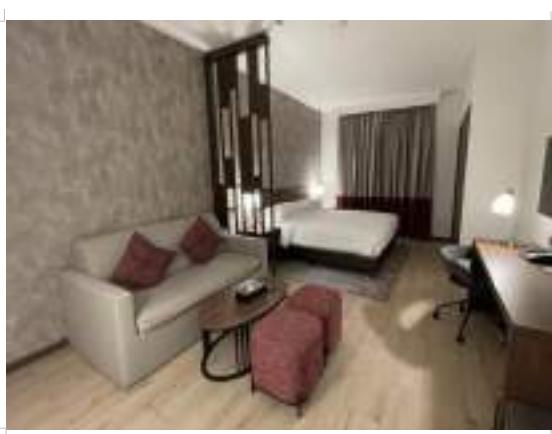
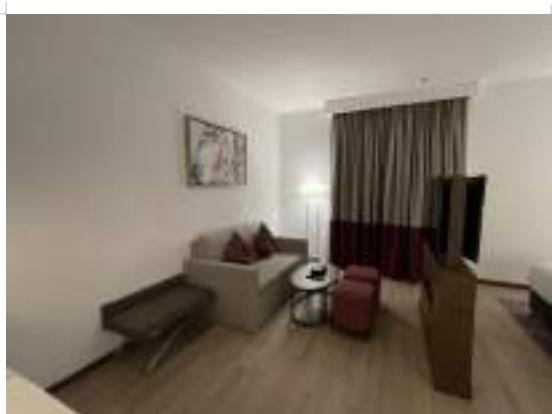
## وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات

<b>مواصفات العقار الخارجية</b>	<p>أعمال البناء الأساسية</p> <p>أعمال السباكة</p> <p>خزان المياه والصرف</p> <p>السور الخارجي</p> <p>واجهة المبني</p> <p>الشبابيك</p> <p>الأبواب الخارجية</p> <p>الممرات والدرج</p> <p>الأبواب الداخلية</p> <p>الأسقف الداخلية</p> <p>الجدران الداخلية</p> <p>الأرضيات الداخلية</p> <p>نظام الإنارات</p> <p>التأثيرات</p> <p>ملاحظات ظاهرية أخرى</p>
هيكيل خشبي	✓ هيكيل خرساني مسلح
حجر وطين	□ هيكيل حديد
أعمال سباكة خارجية	✓ أعمال سباكة داخلية
خارجى	✓ داخلى
دهان بروفائل	□ دهان
مشغول حديد	□ حجر
دهان وزجاج	□ دهان □ حجر
شبابيك زجاج	✓ شبابيك خشب
أبواب ألمنيوم	□ أبواب خشب
باب سحاب إلكترونی	✓ أبواب زجاج □ باب حديد مزخرف
رخام	✓ سيراميك ابورسلان او موzaiko
أبواب المنيوم	□ أبواب زجاج
أبواب خشب	□ أبواب حديد
سقف معلق	✓ سقف خرساني
سقف معدني	□ سقف جبس
تليبس فقط	✓ دهان
طوب	□ ورق حائط
باركيه خشب	✓ سيراميك
موكيت	□ موzaiko
بورسلان	□ رخام
تحكم آلي	✓ عادي
غير مؤثر	✓ مؤثر
يوجد نظام أنظمة إطفاء حرائق وأنظمة مراقبة بالكاميرات.	ملاحظات ظاهرية أخرى









## ٣.٨ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
<b>المزايا</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يتميز العقار محل التقييم بإطلاله على طريق الملك عبد العزيز مباشرةً وهو أحد أهم الطرق المحوورية على مستوى مدينة جدة.</li> </ul>
<b>العيوب</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.</li> </ul>
<b>الفرص</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة جدة منها: مشروع داون تاون جدة هو مشروع إعادة تطوير الواجهة البحرية في وسط كورنيش مدينة جدة، بهدف تحويلها إلى منطقة حيوية ووجهة سياحية وسكنية وتجارية فريدة لتصبح جدة داون تاون الجديدة. على مساحة ٥ ملايين متر مربع تتسع لأكثر من ٥٨ ألف شخص. يبدأ تنفيذ المشروع في ٢٠١٩ وستنتهي في ٢٠٢٩ ويتوقع أن يوفر نحو ٣٦ ألف فرصة وظيفية ويهدف المشروع إلى تهيئة بيئة جاذبة ومتينة تسهم في تطوير مدينة جدة، للوصول بها ضمن أفضل ١٠ مدينة على مستوى العالم.</li> </ul>
<b>المخاطر</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</li> <li>مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>المخاطر السياسية والأمنية</li> <li>المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية.</li> </ul>
<b>المخاطر الخاصة بالعقار</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها</li> <li>توفر العديد من البديل ما يؤثر على نسبة الإشغال.</li> </ul>

## الفصل الرابع

### التقييم

٤. أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

## ٤.١ أسلوب التقدير

### ٤.١.١ أسلوب السوق

" يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- (أ) تم بيع الأصل محل التقدير مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- (ب) أن يكون الأصل محل التقدير أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."

### أسلوب السوق

" يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للاقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقدير وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".

### أسلوب الدخل

" يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للاقيمة 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.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- (أ) عندما يمكن للمشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقدير، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يتضرر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.
- (ب) لا ينتهي الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الغيريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير ملبي.
- (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال".

### أسلوب التكلفة

"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".

### طريقة القيمة المتبقية

## ٤.١ أسلوب التقدير

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار	
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	العوامل
□ طريقة المقارنة	• الغرض من التقدير • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
□ طريقة رسملة الدخل <b>✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة</b> □ طريقة الأرباح	<b>أسلوب الدخل</b>
□ طريقة تكلفة الإحلال	<b>أسلوب التكلفة</b>
□ طريقة القيمة المتبقية	<b>طريقة القيمة المتبقية</b>

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "FIDIC" 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 لمراحل النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، تم اختيار طريقة التدفقات النقدية لتقدير العقار بأسلوب الدخل وتحديد فترة التنبؤ الصريحة بما يتلاءم مع هذه المدخلات.

#### ٤.٢.١.١ بيانات العقد:

اسم المستأجر: شركة سيرا للضيافة

تصنيف الفندق: ٣ نجوم

مدة العقد: ٥ سنوات

تاريخ إبرام العقد: ٢٧/٠٣/٢٢٠٢

تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٢/١٢/٢٢

يتكون العقار محل التقييم من ٥٥ غرفة فندقية

القيمة السنوية للإيجار: ٤٥٩,٦٢ ريال سعودي.

أتعاب الإدارة والتشغيل: ...,٤٥٩,٦٢ ريال سعودي.

#### ٤.٢.١.٢ الإشتراطات والأحكام بموجب العقد:

اتفاق الطرفان على أن يكون للمشغل الحق الحصري في تولي أعمال تشغيل الفندق والإشراف على الفندق وصيانته على ألا تقل القيمة التشغيلية الصافية للفندق عن مبلغ قدره (٤٥٩,٦٢) ريال سعودي في كل سنة تشغيلية وهو الحد الأدنى للأداء التشغيلي.

اتفاق الطرفان على أنه في جميع الأحوال، إذا لم يحقق المشغل الحد الأدنى للأداء التشغيلي في أي سنة تشغيلية لأي سبب كان، فإن المشغل يتلزم بتعويض المالك من أمواله الخاصة بالفرق بين القيمة التشغيلية الصافية للفندق في تلك السنة والحد الأدنى للأداء التشغيلي.

اتفاق الطرفان على أنه في حال كانت القيمة التشغيلية الصافية للفندق أعلى من الحد الأدنى للأداء التشغيلي – أي كانت القيمة التشغيلية الصافية للفندق أكثر من مبلغ ٤٥٩,٦٢ ريال – في أي سنة تشغيلية خلال مدة العقد الأصلية ف تكون كاملاً الزيادة لصالح المشغل.

اتفاق الطرفان على أن يتلزم المشغل بالتزامن مع توقيع العقد بتقديم عشرين (٢٠) سند لأمر لصالح المالك بمبلغ يعادل الحد الأدنى للأداء التشغيلي عن كل ربع سنة من سنوات مدة العقد وذلك ضماناً للحد الأدنى للأداء التشغيلي.

اتفاق الطرفان على أن تكون أتعاب الإدارة والتشغيل السنوية شاملة لجميع الرسوم والضرائب مبلغ وقدره (...),٦٢ ريال سعودي بالإضافة إلى أي مبلغ يزيد عن الحد الأدنى للأداء التشغيلي.

## ٤. التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (الغرف الفندقية)

تصنف معايير التقييم الدولية 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 لقيمة".

قائمة العقارات المقارنة – الغرف الفندقية			
اسم الفندق	التاريخ	تصنيف الفندق	سعر الغرفة / الليلة
فندق إيبليس جدة	٢٠٢٣	٣ نجوم	٣٣ ريال
فندق مسكن ديوان – النعيم	٢٠٢٣	٣ نجوم	٣٦ ريال
فندق أجنة بودل حراء	٢٠٢٣	٣ نجوم	٣٧ ريال



تم التوصل إلى متوسط سعر الغرفة لتقدر بـ ٣٧٥ ريال/الليلة.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

بيان الأرباح والخسائر المتوقعة	
الإيرادات	الغرف
١,٦٨,٣٥٦.٢٥	الأطعمة والمشرببات
٢,٨٤٨,٩٥٠٠	أقسام تشغيلية أخرى
٢٨٤,٨٩٥.	إيرادات أخرى
٣٧,٣٨١.٢٥	<b>إجمالي الإيرادات</b>
<b>١٣,٨٥,٦٤٢...</b>	<b>مصاريف الأقساط</b>
٧١٦,٢٣.٧٥-	تكلفة الطعام
٩٤٦,٩٩١.٥٩-	كشوف المرتبات والمصروفات ذات الصلة
٧١٩,١٤٣.٩٩-	مصاريف أخرى
<b>٢,٣٧٨,١٥٩.٣٣-</b>	<b>إجمالي مصاريف الأقساط</b>
<b>١١,٤٧٦,٤٨٢.٦٧</b>	<b>إجمالي إيرادات التشغيلية</b>
<b>المصروفات الغير موزعة</b>	
٦,١٨,٥١.٣٦-	الإدارة العامة
٤٤٣,٢٢٠.٥٤-	تكنولوجيا المعلومات والانترنت
٢٩,٨٦٣.٤٨-	التسويق والمبيعات
٣٤٦,٢٦٦.٥-	المراقب والطاقة
٤٨٤,٧٧٢.٤٧-	أعمال الصيانة
<b>٢,٦٧٣.٩١-</b>	<b>إجمالي المصروفات الغير موزعة</b>
<b>٨,٧٩٩,٣.٨.٧٧</b>	<b>إجماليربح التشغيلي</b>
٤١٥,٥١٩.٢٦-	احتياطي استبدال - ..٪
..	رسوم أساسية - ..٪
٢,٥٤,٣٣٨.٥١-	رسوم حواجز
<b>٦,٢٢٩,٤٥١...</b>	<b>الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين</b>

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.١.٢ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم :

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق
		بيانات السوق	%
		ريال	ريال
متوسط قيمة التأجير (ريال/ليلة)	–	٣٧٥ ريال	–
نسبة الإشغال الكلية	–	–	–
التكاليف الإدارية	–	–	–
تكاليف التسويق	–	–	–
تكاليف أخرى	–	–	–
دخل العقار	٦,٢٣٩,٤٥١ ريال	–	–
الصيانة والتشغيل	١,٠٠ ريال	–	–
صافي دخل العقار	٦,٢٢٩,٤٥١ ريال	٦,٧٣٣,٥٩٥,٩ ريال	٨,٠٩%
النتيجة	٦,٢٢٩,٤٥١ ريال	٦,٧٣٣,٥٩٥,٩ ريال	٨,٠٩%
تم الاعتماد على القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد الذي تم تزويتنا به من قبل العميل لمدة ٤ سنوات حتى انتهاء مدة العقد، تم تم استكمال باقي مدة التدفقات النقدية حسب دخل السوق مع مراعاة معدلات الخصم والرسملة.	٦,٢٢٩,٤٥١ ريال	٦,٧٣٣,٥٩٥,٩ ريال	٨,٠٩%

التقييم | ٤٢

#### ٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

### ٤.٢.١.٣ الافتراضات:

- تم الاعتماد على القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد لمدة ٤ سنوات حتى انتهاء مدة العقد. وتم استكمال باقي فترة التدفقات حسب دخل السوق.

تم إجراء تحليل لمعدل العائد وتم التوصل إلى قيمة معدل عائد تقدر بـ ٨.٦٧٪، اعتماداً على متوسط معدلات العائد للصناديق العقارية والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

افتراضات المشروع

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 ٣٪ - ١٢٪ لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الابنية.

افتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
<u>تداول السعودية</u>	٣٣٪٢	معدل عائد السندات الحكومية
<u>الهيئة العامة للإحصاء</u>	٧٦٪٠٧٦	معدل التضخم
<u>Knoema</u> <u>بيانات منصة</u>	٢٢٪١٠٢٢	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقارات	٠٠٪٤٠	مخاطر العقار قيد التقييم
	٪٣٠١١	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم  
– ١٠.٣% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية ر:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

## ٤.٣ | القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٨٩,٩٦,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط تسعة وثمانون مليوناً وستة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

## ٤.٤ | صلاحية المراجعة والتوضيح

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

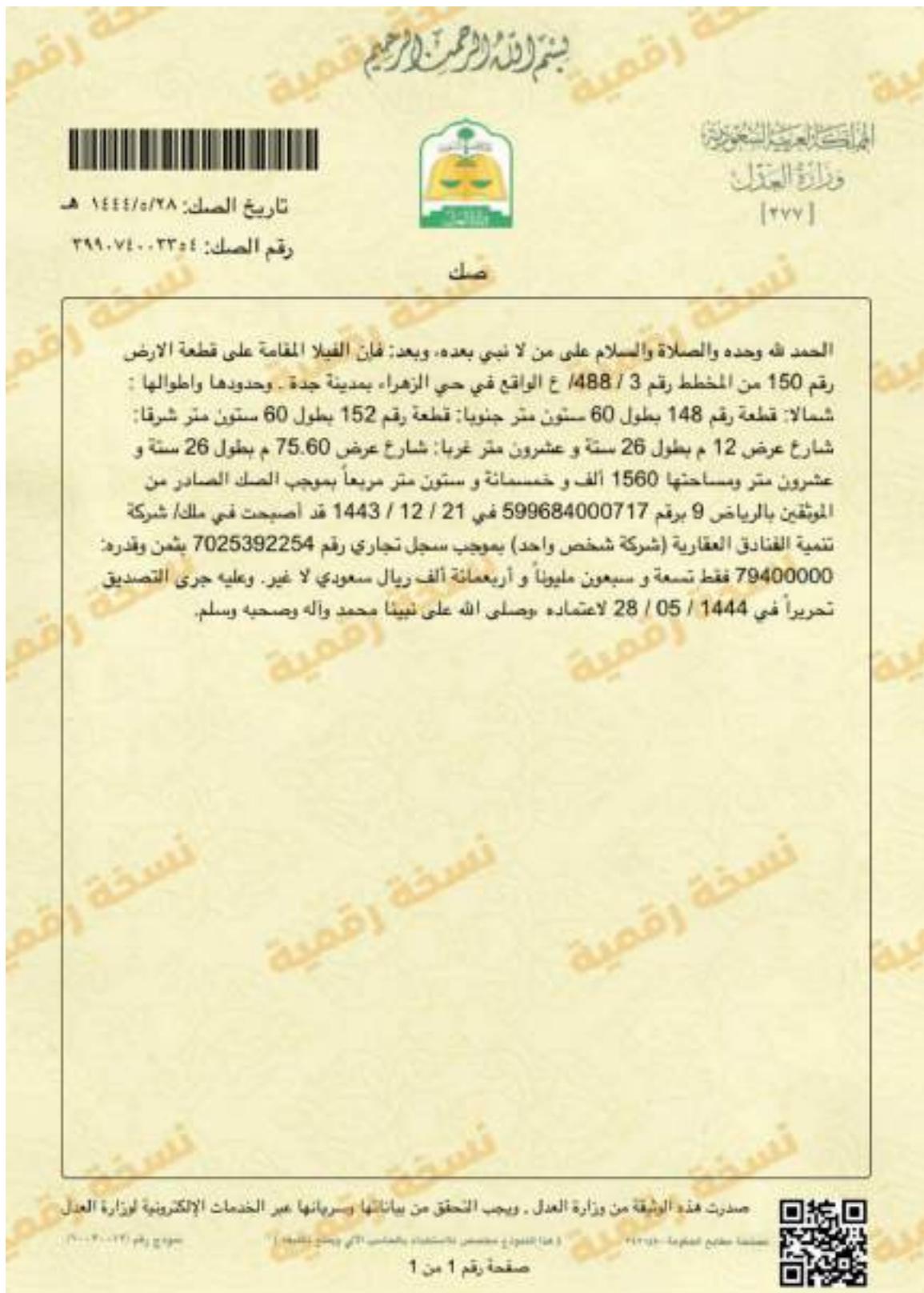
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

## الفصل الخامس

### الملاحق

- ٥.١ صور مستندات العقار
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقديم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

## ٥١ | صور من المستندات



٥١ | صور من المستندات



رخصة بناء

الحكومة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
استئناف مخالطة حدة  
الدورة الأولى

اسفار و حکمة بناء انتربیو

رقم البرجنة	9002827343	التاريخ	١٤٠٩/٥/٢٠١٧	نقطة	٥	صلاحاتها	٢٤٤٣/٦٧/٢٠١٨
الاستخدام	اسم صاحب البرجنة	رقم المسجل	رقم الصوت	صلاحاتها	٢٤٤٣/٦٧/٢٠١٨	نقطة	٥
برئاسة مجلس	برئاسة مجلس المحافظ والستاندرد السادس والتغيير	١٣٥٣٢٣٦٣٦٣	٣٣٥٢١٤١١٣٦٤٠	اسم المسجل	١٤٣٤/١٤/٢٠١٨	رقم الصوت	٢٤٤٣/٦٧/٢٠١٨
القدرة	رقم التكروكي	رقم المسجل	رقم الصوت	العنوان	اسم المسارع	صلاحاتها	٢٤٤٣/٦٧/٢٠١٨
بعد القدرة	٣٩٩٢٩٥٤٧٢٩	(٢) ١٥٦	١٥٦	البراء	غير مسجل	١٥٦	٢٤٤٣/٦٧/٢٠١٨

جميع التمهيدات تأثيره والمعاهدة الإيكولوجية تغير مزورة على المكث المحسن والملاحة كل فيما يهم، وعليه، سيرورة الماكيات الهرمية، مسيرة ملائكة إلهامها على جميع العادات، وعبر عن مصلحتها، بحسب ما يرى في ذلك الملاحة، فـ«الله» يحيى العادات، وفي قلب العزل العرقي المعاصر يحيى العادات بعلمه العرقي، العرق، الدين، القوى، التي يحيى العادات، في تلك العادات، التي يحيى العزل العرقي.

النوع	الجهة
النفط	مليون 148 درهماً فحصها فحصاً دقيقاً
النفط	مليون 149 درهماً فحصها شارع عراض
النفط	مليون 150 درهماً
النفط	مليون 152 درهماً فحصها فحصاً دقيقاً
النفط	مليون 153 درهماً فحصها فحصاً دقيقاً
النفط	مليون 154 درهماً فحصها فحصاً دقيقاً

المساحات وعدد الوحدات ومواعيد المباريات									
إجمالي		إنترل		تياري		سكنى		وحدات العبد	
مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد
1580	0	1568	0	0	0	0	0	0	0
3014.28	1	686.88	0	327.82	1	0	0	0	0
1014.01	0	1014.01	0	0	0	0	0	0	0
997.33	11	738.79	0	266.54	11	0	0	0	0
1014.01	25	238	0	0	0	796.01	25	0	0
1014.01	25	238	0	0	0	796.01	25	0	0
1014.01	25	238	0	0	0	796.01	25	0	0
3828.82	50	416	0	0	0	1592.82	50	0	0

<b>الكتابات المكتوبة</b>	<b>الكتابات المكتوبة</b>
2380042-4718	
<b>التصنيفات</b>	<b>التصنيفات</b>
332783-3493	
<b>المكتب الهودسي</b>	<b>المكتب الهودسي</b>
حسين بن حسين بباري للسسدارات الحسينية	
<b>المكتب العثماني</b>	<b>المكتب العثماني</b>
حسين بن حسين بباري للسسدارات العثمانية	
<b>قائمة رسوم الترجمة</b>	<b>قائمة رسوم الترجمة</b>
372223-90	



٩	نطرون المسموم
١٣٧	عدد الواردات
٧	عدد الأذونات

تعتبر الشروط العاديّة المذكورة مختلفاً عن رخصة البناء حرّة لا يدخلها من هذه الرخصة وعلى المالك التنفيذ بما ينفّذ عليه هذه الشروط  
وتفصل بين مسؤوليّة

21

## ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيزه الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
  - تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب 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 تقدير العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
  - تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محیطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقدير في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقدير 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.
- 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 متحيز لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقدير العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

- 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.

#### ٥.٣.٥ 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.

#### ٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

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

#### ٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً للجهة الموجه لها التقييم للغرض 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 والمحتوى الذي سيظهر فيه.

#### ٥.٣.٨ 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.

#### ٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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

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

#### ٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

#### ٥.٣.٤ 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)



## ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

Cofmert Inn Hotel- Income Approach Valuation											
Profit and Loss Statement Projections											
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Keys	125.00										
Inflation		%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00
Rooms Available	45,750.00	45,625.00	45,625.00	45,625.00	45,750.00	45,625.00	45,625.00	45,625.00	45,625.00	45,750.00	45,625.00
Occupancy	%50.00	%55.00	%60.00	%60.00	%60.00	%60.00	%60.00	%60.00	%60.00	%60.00	%60.00
ADR	375.00	385.00	390.15	395.00	400.00	414.00	427.00	440.00	453.00	467.00	481.00
Rooms Sold	22,950.00	23,091.75	23,125.00	23,091.75	23,125.00	23,480.00	23,975.00	23,975.00	23,975.00	23,975.00	23,975.00
RevPAR	167.50	210.18	234.09	238.77	243.55	248.42	253.39	258.26	263.62	268.90	274.37
Rooms Payroll & Related Expenses	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00	%3.00
Rooms Other Expenses	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00	%5.00
<b>Room Department</b>											
Revenue	109,909,047.84	8,578,125.00	9,598,359.38	10,680,356.25	10,893,963.38	11,142,286.05	11,334,079.50	11,560,761.09	11,791,976.31	12,060,768.75	12,268,372.15
Payroll & Related Expenses	3,297,271.44-	257,343.75-	287,950.78-	320,410.69-	326,818.90-	334,268.58-	340,022.38-	346,822.83-	353,759.29-	361,823.06-	368,051.16-
Other Expenses	5,495,452.39-	428,906.25-	479,917.97-	534,017.81-	544,698.17-	557,114.30-	568,703.97-	578,038.05-	589,598.82-	603,038.44-	613,418.61-
<b>Room Department Profit</b>	<b>101,116,324.01</b>	<b>7,891,875.00</b>	<b>8,830,490.63</b>	<b>9,825,927.75</b>	<b>10,022,446.31</b>	<b>10,250,903.16</b>	<b>10,427,353.14</b>	<b>10,635,900.20</b>	<b>10,848,181.20</b>	<b>11,095,907.25</b>	<b>11,286,902.38</b>
Food and Beverage / POR	100.00	102.00	104.04	106.12	108.24	110.41	112.62	114.87	117.17	119.51	121.90
Food cost	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00
Food and Beverage Payroll & Related Expenses	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00
Food and Beverage Other Expenses	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00
<b>Food and Beverage Department</b>											
Revenue	29,309,079.42	2,287,500.00	2,559,562.50	2,848,095.00	2,905,056.00	2,971,276.28	3,022,421.20	3,082,869.62	3,144,527.02	3,216,205.00	3,271,565.91
Food cost	7,327,269.86-	571,875.00-	639,890.63-	712,023.75-	726,264.23	742,819.07-	755,605.30-	770,717.41-	786,131.75-	804,051.25-	817,891.48-
Payroll & Related Expenses	5,861,815.88-	457,500.00-	511,912.50-	569,619.00-	581,011.38-	594,255.26-	604,484.24-	616,573.92-	628,905.40-	643,241.00-	654,313.18-
Other Expenses	1,172,363.18-	91,500.00-	102,382.50-	113,923.80-	116,202.28-	118,851.05-	120,896.85-	123,314.78-	125,781.09-	128,648.20-	130,862.64-
<b>Food and Beverage Department Profit</b>	<b>14,947,630.51</b>	<b>1,166,625.00</b>	<b>1,305,376.88</b>	<b>1,452,526.45</b>	<b>1,481,579.02</b>	<b>1,515,350.90</b>	<b>1,541,434.81</b>	<b>1,572,263.51</b>	<b>1,603,708.78</b>	<b>1,640,264.55</b>	<b>1,668,496.61</b>
Other Operated/Depts / POR	10.00	10.20	10.40	10.60	10.82	11.04	11.26	11.49	11.72	11.95	12.19
Other Operated/Departments Payroll & Related Expenses	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00	%20.00
Other Operated/Departments Other Expenses	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	%25.00
Miscellaneous	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35	%0.35
<b>Other Operated Departments</b>											
Revenue	2,930,907.94	228,750.00	255,956.25	284,809.50	290,505.69	297,127.63	302,242.12	308,286.96	314,452.70	321,620.50	327,156.59
Miscellaneous	384,681.67	30,023.44	33,594.26	37,381.25	38,128.87	38,998.00	39,669.28	40,462.66	41,271.92	42,212.69	42,939.30
Payroll & Related Expenses	586,181.59-	45,750.00-	51,191.25-	56,961.90-	58,101.14-	59,425.53-	60,448.42-	61,657.39-	62,890.54-	64,324.10-	65,431.32-
Other Expenses	732,728.99-	57,187.50-	63,989.06-	71,202.38-	72,626.42-	74,281.91-	75,560.53-	77,071.74-	78,613.18-	80,405.13-	81,789.15-
<b>Other Operated Department Profit</b>	<b>1,996,681.04</b>	<b>155,835.94</b>	<b>174,370.20</b>	<b>194,026.47</b>	<b>197,907.00</b>	<b>202,418.20</b>	<b>205,902.44</b>	<b>210,204.09</b>	<b>214,220.80</b>	<b>219,103.97</b>	<b>222,875.43</b>
<b>Gross Operating Income</b>	<b>118,060,635.55</b>	<b>9,214,335.94</b>	<b>10,310,237.70</b>	<b>11,472,482.67</b>	<b>11,701,932.33</b>	<b>11,968,672.26</b>	<b>12,174,690.39</b>	<b>12,418,184.20</b>	<b>12,666,547.88</b>	<b>12,955,275.77</b>	<b>13,178,276.42</b>
Admin & General	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00
IT and Internet	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70	%0.70
Marketing & Sales	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60	%0.60
Repairs & Maintenance	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00
<b>Overhead Payroll</b>											
Admin & General	5,701,348.67-	444,975.94-	497,898.90-	554,025.68-	565,106.19-	577,987.52-	587,936.48-	599,695.21-	611,689.12-	625,632.28-	636,401.36-
IT and Internet	997,736.02-	77,870.79-	87,132.31-	96,954.49-	98,893.58-	101,147.82-	102,888.88-	104,946.66-	107,045.60-	109,485.65-	111,370.24-
Marketing & Sales	855,202.30-	66,746.39-	74,684.83-	83,103.85-	84,765.93-	86,698.13-	88,190.47-	89,954.28-	91,753.37-	93,844.84-	95,460.20-
Repairs & Maintenance	2,850,674.34-	222,487.97-	248,949.45-	277,012.84-	282,553.10-	288,993.76-	293,968.24-	299,847.61-	305,844.56-	312,816.14-	318,200.68-
<b>Total Overhead Payroll</b>	<b>10,404,961.33-</b>	<b>812,081.09-</b>	<b>908,665.48-</b>	<b>1,011,096.87-</b>	<b>1,031,318.80-</b>	<b>1,054,827.22-</b>	<b>1,072,984.08-</b>	<b>1,094,443.76-</b>	<b>1,116,332.64-</b>	<b>1,141,778.91-</b>	<b>1,161,432.48-</b>
Admin & General	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00	%4.00
IT and Internet	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50
Marketing & Sales	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50
Utilities & Energy	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50	%2.50
Repairs & Maintenance	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50	%1.50
<b>Overhead Expenses</b>											
Admin & General	5,701,348.67-	444,975.94-	497,898.90-	554,025.68-	565,106.19-	577,987.52-	587,936.48-	599,695.21-	611,689.12-	625,632.28-	636,401.36-
IT and Internet	3,563,342.92-	278,109.96-	311,181.81-	346,266.05-	353,191.37-	361,242.20-	367,460.30-	374,809.51-	382,305.70-	391,020.17-	397,750.85-
Marketing & Sales	2,138,005.75-	166,865.98-	186,712.09-	207,759.63-	211,914.82-	216,745.32-	220,476.18-	224,885.71-	229,383.42-	234,612.10-	238,650.51-
Utilities & Energy	3,563,342.92-	278,109.96-	311,181.81-	346,266.05-	353,191.37-	361,242.20-	367,460.30-	374,809.51-	382,305.70-	391,020.17-	397,750.85-
Repairs & Maintenance	2,138,005.75-	166,865.98-	186,712.09-	207,759.63-	211,914.82-	216,745.32-	220,476.18-	224,885.71-	229,383.42-	234,612.10-	238,650.51-
<b>Total Overhead Expenses</b>	<b>17,104,046.02-</b>	<b>1,334,927.81-</b>	<b>1,493,696.69-</b>	<b>1,662,077.04-</b>	<b>1,695,318.58-</b>	<b>1,733,962.55-</b>	<b>1,763,809.45-</b>	<b>1,799,085.64-</b>	<b>1,835,067.35-</b>	<b>1,876,896.83-</b>	<b>1,909,204.07-</b>
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>90,551,628.20</b>	<b>7,067,327.04</b>	<b>7,907,875.53</b>	<b>8,799,308.77</b>	<b>8,975,294.94</b>	<b>9,177,824.49</b>	<b>9,337,896.86</b>	<b>9,524,654.79</b>	<b>9,715,147.89</b>	<b>9,936,600.03</b>	<b>10,107,639.87</b>
Replacement Reserve - 3.0%	4,276,011.51-	333,731.95-	373,424.17-	415,519.26-	423,829.65-	433,490.64-	440,952.36-	449,771.41-	458,768.84-	469,224.21-	477,301.02-
Basic Fee - 0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>AGOP</b>	<b>86,275,616.69</b>	<b>6,733,595.09</b>	<b>7,534,451.35</b>	<b>8,383,789.51</b>	<b>8,551,465.30</b>	<b>8,746,391.85</b>	<b>8,896,944.49</b>	<b>9,074,883.38</b>	<b>9,256,381.05</b>	<b>9,467,375.82</b>	<b>9,630,338.85</b>
Minimum Performance Income	6,229,451.00	2027									
Lease Contract Expiration											
AGOP %	%60.53	%60.53	%60.53	%60.53	%60.53	%60.53	%60.53	%60.53	%60.53	%60.53	%60.53
Incentive Fee (dynamic %of AGOP)											
Incentive Fee	504,144.09-	1,305,000.35-	2,154,338.51-	2,322,014.30-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>EBITDA</b>	<b>79,990,119.45</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>8,746,391.85</b>	<b>8,896,944.49</b>	<b>9,074,883.38</b>	<b>9,256,381.05</b>	<b>9,467,375.82</b>	<b>9,630,338.85</b>	<b>0.00</b>



## ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

Explicit Forecast Period	2034	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Cash Flow Analysis</b>												
Total												
<b>Revenue</b>												
Rooms	109,909,047.84	8,578,125.00	9,598,359.38	10,680,356.25	10,893,963.38	11,142,286.05	11,334,079.50	11,560,761.09	11,791,976.31	12,060,768.75	12,268,372.15	0.00
Food & Beverage	29,309,079.42	2,287,500.00	2,559,562.50	2,848,095.00	2,905,056.90	2,971,276.28	3,022,421.20	3,082,869.62	3,144,527.02	3,216,205.00	3,271,565.91	0.00
Other Operating Departments	2,930,907.94	228,750.00	255,956.25	284,809.50	290,505.69	297,127.63	302,242.12	308,286.96	314,452.70	321,620.50	327,156.59	0.00
Miscellaneous	384,681.67	30,023.44	33,594.26	37,381.25	38,128.87	38,998.00	39,669.28	40,462.66	41,271.92	42,212.69	42,939.30	0.00
<b>Total Revenue</b>	<b>142,533,716.87</b>	<b>11,124,398.44</b>	<b>12,447,472.38</b>	<b>13,850,642.00</b>	<b>14,127,654.84</b>	<b>14,449,887.96</b>	<b>14,698,412.09</b>	<b>14,992,380.33</b>	<b>15,292,277.94</b>	<b>15,640,806.94</b>	<b>15,910,033.95</b>	<b>0.00</b>
<b>Departmental Expenses</b>												
Food cost	7,327,269.86-	571,875.00-	639,890.63-	712,023.75-	726,264.23-	742,819.07-	755,605.30-	770,717.41-	786,131.75-	804,051.25-	817,891.48-	0.00
Payroll & Related Expenses	9,745,268.91-	760,593.75-	851,054.53-	946,991.59-	965,931.42-	987,949.36-	1,004,955.05-	1,025,054.15-	1,045,555.23-	1,069,388.16-	1,087,795.66-	0.00
Other Expenses	7,400,542.55-	577,593.75-	646,289.53-	719,143.99-	733,526.87-	750,247.26-	763,161.35-	778,424.58-	793,993.07-	812,091.76-	826,070.39-	0.00
<b>Total Departmental Expenses</b>	<b>24,473,081.32-</b>	<b>1,910,062.50-</b>	<b>2,137,234.69-</b>	<b>2,378,159.33-</b>	<b>2,425,722.51-</b>	<b>2,481,015.69-</b>	<b>2,523,721.70-</b>	<b>2,574,196.13-</b>	<b>2,625,680.06-</b>	<b>2,685,531.18-</b>	<b>2,731,757.53-</b>	<b>0.00</b>
<b>Gross Operating Income</b>	<b>118,060,635.55</b>	<b>9,214,335.94</b>	<b>10,310,237.70</b>	<b>11,472,482.67</b>	<b>11,701,932.33</b>	<b>11,968,672.26</b>	<b>12,174,690.39</b>	<b>12,418,184.20</b>	<b>12,666,547.88</b>	<b>12,955,275.77</b>	<b>13,178,276.42</b>	<b>0.00</b>
<b>Undistributed Expenses</b>												
Admin & General	11,402,697.35-	889,951.88-	995,797.79-	1,108,051.36-	1,130,212.39-	1,155,975.04-	1,175,872.97-	1,199,390.43-	1,223,378.24-	1,251,264.56-	1,272,802.72-	0.00
IT and Internet	4,561,078.94-	355,980.75-	398,319.12-	443,220.54-	452,084.95-	462,390.01-	470,349.19-	479,756.17-	489,351.29-	500,505.82-	509,121.09-	0.00
Marketing & Sales	2,993,208.05-	233,612.37-	261,396.92-	290,863.48-	296,680.75-	303,443.45-	308,666.65-	314,839.99-	321,136.79-	328,456.95-	334,110.71-	0.00
Utilities & Energy	3,563,342.92-	278,109.96-	311,186.81-	346,266.05-	353,191.37-	361,242.20-	367,460.30-	374,809.51-	382,305.70-	391,020.17-	397,750.85-	0.00
Repairs & Maintenance	4,988,680.09-	389,353.95-	435,661.53-	484,772.47-	494,467.92-	505,739.08-	514,444.42-	524,733.31-	535,227.98-	547,428.24-	556,851.19-	0.00
<b>Total Undistributed Expenses</b>	<b>27,509,007.36-</b>	<b>2,147,008.90-</b>	<b>2,402,362.17-</b>	<b>2,673,173.91-</b>	<b>2,726,637.38-</b>	<b>2,788,789.78-</b>	<b>2,836,793.53-</b>	<b>2,893,529.40-</b>	<b>2,951,399.99-</b>	<b>3,016,675.74-</b>	<b>3,070,636.55-</b>	<b>0.00</b>
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>90,551,628.20</b>	<b>7,067,327.04</b>	<b>7,907,875.53</b>	<b>8,799,308.77</b>	<b>8,975,294.94</b>	<b>9,179,882.49</b>	<b>9,337,696.86</b>	<b>9,524,654.79</b>	<b>9,715,147.89</b>	<b>9,936,600.03</b>	<b>10,107,639.87</b>	<b>0.00</b>
Replacement Reserve - 3.0%	4,276,011.51-	333,731.95-	373,424.17-	415,519.26-	423,829.65-	433,490.64-	440,952.36-	449,771.41-	458,766.84-	469,224.21-	477,301.02-	0.00
Basic Fee - 0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Incentive Fee	6,285,497.24-	504,144.09-	1,305,000.35-	2,154,338.51-	2,322,014.30-	2,377,000.00-	2,432,000.00-	2,487,000.00-	2,542,000.00-	2,607,000.00-	2,672,000.00-	2,737,000.00-
<b>EBITDA</b>	<b>79,990,19.45</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>	<b>6,229,451.00</b>
<b>Cap Rate Analysis</b>												
Property	Location	Value (SAR)	NOI (SAR)	Yield	Year							
SEDCO Capital REIT Fund	Riyadh	20,393,000.00	1,500,000.00	%7.36	2023							
Jadwa REIT Saudi Fund	Riyadh	45,270,079.00	3,269,150.00	%7.22	2023							
Mukta Gulf Real Estate REIT	Riyadh	341,028,000.00	24,558,349.00	%7.20	2023							
Average Cap Rate				%7.26								
Adjustment to Average				%1.00								
Approved Cap Rate				%6.26								
<b>Cap rate</b>				<b>%6.26</b>								
Terminal Value		116,598,659.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	116,598,659.3
FCFF		1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
Discount Rate		196,588,778.75	6,229,451.00	6,229,451.00	6,229,451.00	8,746,391.85	8,896,944.49	9,074,883.38	9,256,381.05	9,467,375.82	9,630,338.85	116,598,659.3
Present Value		89,096,480.99	1,00	0.90	0.81	0.73	0.65	0.59	0.53	0.47	0.42	0.38
Discount Rate Analysis												
Risk-free rate	Source	Saudi Exchange	Value	%3.32								
Inflation Rate		General Authority for Statistics		%2.76								
Market Risk		Knaema Platform Data		%1.22								
Property Risk		Valuer's estimate		%4.00								
Discount Rate				%11.30								
NPV at Discount Rate - 11.3%		89,096,480.99										
Income Approach Value		89,096,000.00										
Rounded to the nearest 1000												



# شڪرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي  
المهند عبداللطيف الحسامي  
[aalhussami@esnadrealestate.com](mailto:aalhussami@esnadrealestate.com)  
هاتف: ٩٦٦٠٢٢٦١٢٢٦٣٧ + تحويلة: ١٤٣٣  
فاكس: ٩٦٦٠٢٢٦١٢٢٦٣٧ + تحويلة: ١٤٣٣  
الجوال: ٩٦٦٥٥٤٨٥٣١٥٤٣١

لحن لڪ سند  
We support you



# تقرير تقييم فندق كومفورت إن العليا

بمدينة الرياض - حي العليا

٢٥ مارس ٢٠٢٤



Deposit code to the platform qima



مقدم إلى: صندوق الإنماء ريت الفندقي (شركة تنمية الفنادق العقارية)

## محتويات التقرير

رقم الصفحة	عنوان	م
٣	<b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	<b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>	٢
٩	<b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١,٣
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣,٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣,٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣,٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣,٥
١٤	وصف المبني	٣,٦
١٥	صور العقار	٣,٧
١٩	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣,٨
٢٠	<b>الفصل الرابع: التقييم</b>	٤
٢١	أساليب التقييم	٤,٤
٢٣	التقييم	٤,٥
٢٨	القيمة النهائية للعقار	٤,٣
٢٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤,٤
٢٩	<b>الفصل الخامس: الملحق</b>	٥
٣٠	صور من المستندات	٥,٥
٣٢	الشروط والأحكام الخاصة	٥,٦
٣٣	معايير التقييم	٥,٣
٣٤	تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار	٥,٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

## ا الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقديم والامتنال لمعايير التقديم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
حاملي وحدات صندوق الإنماء ريت الفندي	المستخدمون الآخرون	شركة تنمية الفنادق العقارية (صندوق الإنماء ريت الفندي)	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم) (التقرير)	هوية العميل
-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني / هاتف)	-	ضابط الاتصال المسؤول	
المملوكة مطلقة	نوع الملكية	فندق كومفورت ان العليا	الاسم	الأصل محل التقييم
<a href="https://maps.app.goo.gl/jUxNnvJvMGRo9yQ9A">https://maps.app.goo.gl/jUxNnvJvMGRo9yQ9A</a>			رابط الموقع	
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)، والنمسحة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرتها مجلس معايير التقييم الدولي.			معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	معايير التقييم المتتبعة
٥٢٠٢٣/١٢/٣١	تاريخ التقييم	تقدير دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	الغرض من التقييم	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	٥٢٠٢٣/١٢/٦	تاريخ المعاينة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	القيمة السوقية		التقييم
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاباة بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة	
سردي تفصيلي	نوع التقرير	٤٦٠٨٨٦٢	الرقم المرجعي	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	٥٢٠٢٤/٣/٢٥	تاريخ التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير 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، واستثناءً 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).			استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	التقرير
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالياً أو محتملاً مع الأطراف والعقارات المشاركة.			تضارب المصالح والاستقلالية	

## ا) الملخص التنفيذي

### حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

القيود على أعمال البحث والاستفسار	القيود على أعمال التحليل	القيود على أعمال المعاينة	نطاق البحث والاستقصاء
-	-	-	
-	-	-	
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.	تشمل المستندات "مرفقة في ملخص التقرير": ◦ صك الملكية ◦ رخصة البناء ◦ عقد الإيجار	تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افتراضات مدير صندوق الإنماء بيت الفندق بموقع تداول السعودية	طبيعة و مصدر المعلومات
ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسمق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلفة معها.	قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسلفة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم.	على	الافتراضات
يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والحكام)	التعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
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 ال الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة عن قيمة الأصل.	التعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات والافتراضات ال الخاصة
و يتم وصفها «الخاصية» للتوضيح 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 معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.	التعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات ال الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والحكام)	التعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	التعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
التعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	التعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	التعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	

## ١ | الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثل لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

٦٨,٠٦٨,...	رقمًا	رأي القيمة
ريال سعودي	كتابية	
فقط ثمانية وستون مليوناً وثمانية وستون ألف ريال سعودي لا غير	العملة	

الرئيس التنفيذي	مدير التقييم	المقيم	المعاين	فريق التقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	عمر محمد بالحر	محمد ناصر مليك	عبدالعزيز المطيري	الاسم
				التوقيع
١٤٠٠٩٣٤	٢٢٠٠٩٥٤	٢٢٠٠٣٣٨	١٧٠٠١٧٦	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
زميل	زميل	منتسب	منتسب	
فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	

### بيانات الشركة

شركة إسناد للتقدير العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة.

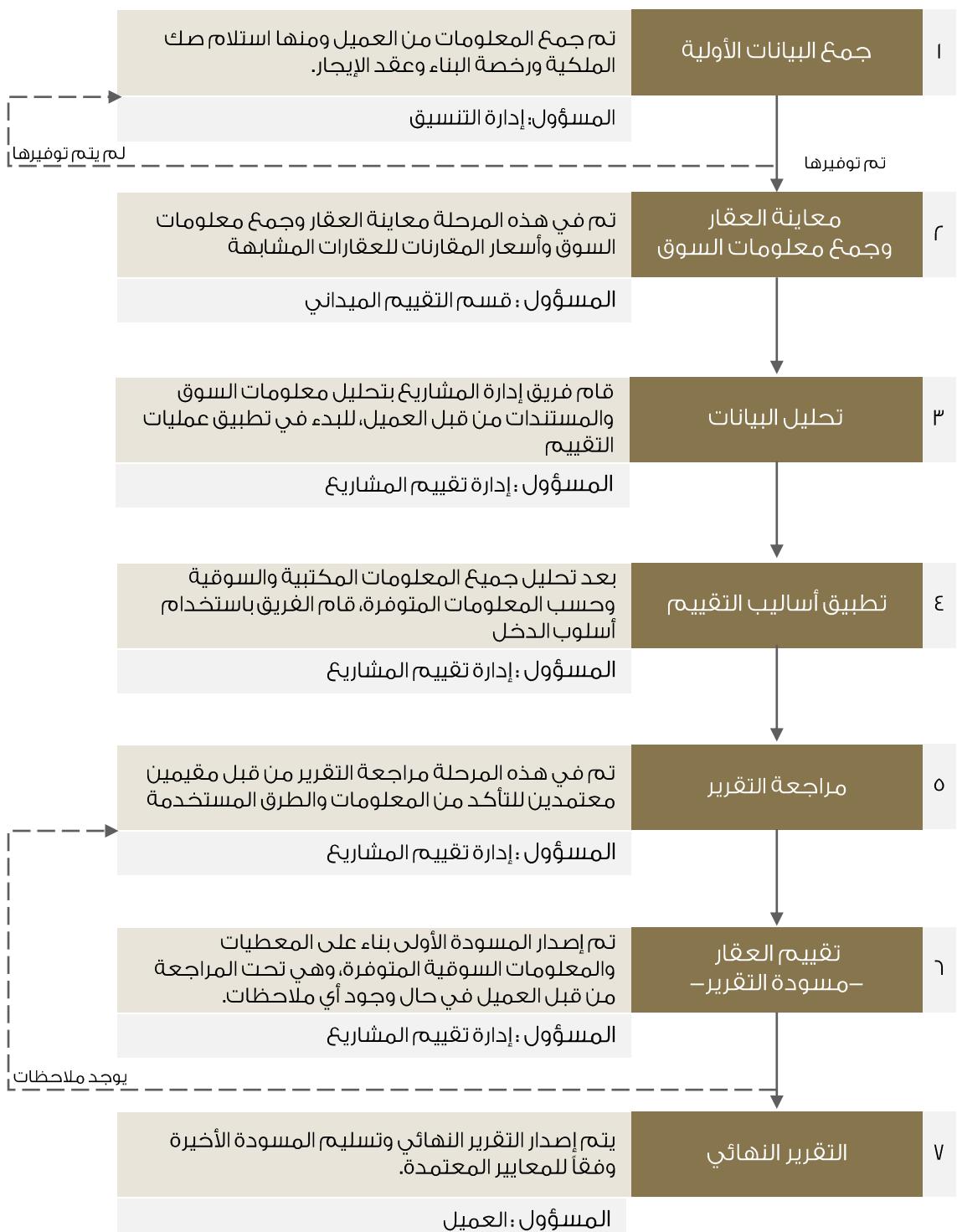
١٠٠٠٥٤	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
فرع العقار	فرع التقييم
٣٢٣/١٨/٧٨٤	رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية
١٤٣٩/٣/٠٢	تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية
	ختم الشركة

الفصل الثاني

## منهجية عمل إعداد التقرير

## ٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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





### الفصل الثالث

## بيانات الأصل محل التقديم

- ١,٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٢,٣ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٣,٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٤,٣ حدود وأطوال العقار
- ٥,٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٦,٣ وصف المبني
- ٧,٣ صور العقار
- ٨,٣ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقديم

## ١٣| نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

### وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

### نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

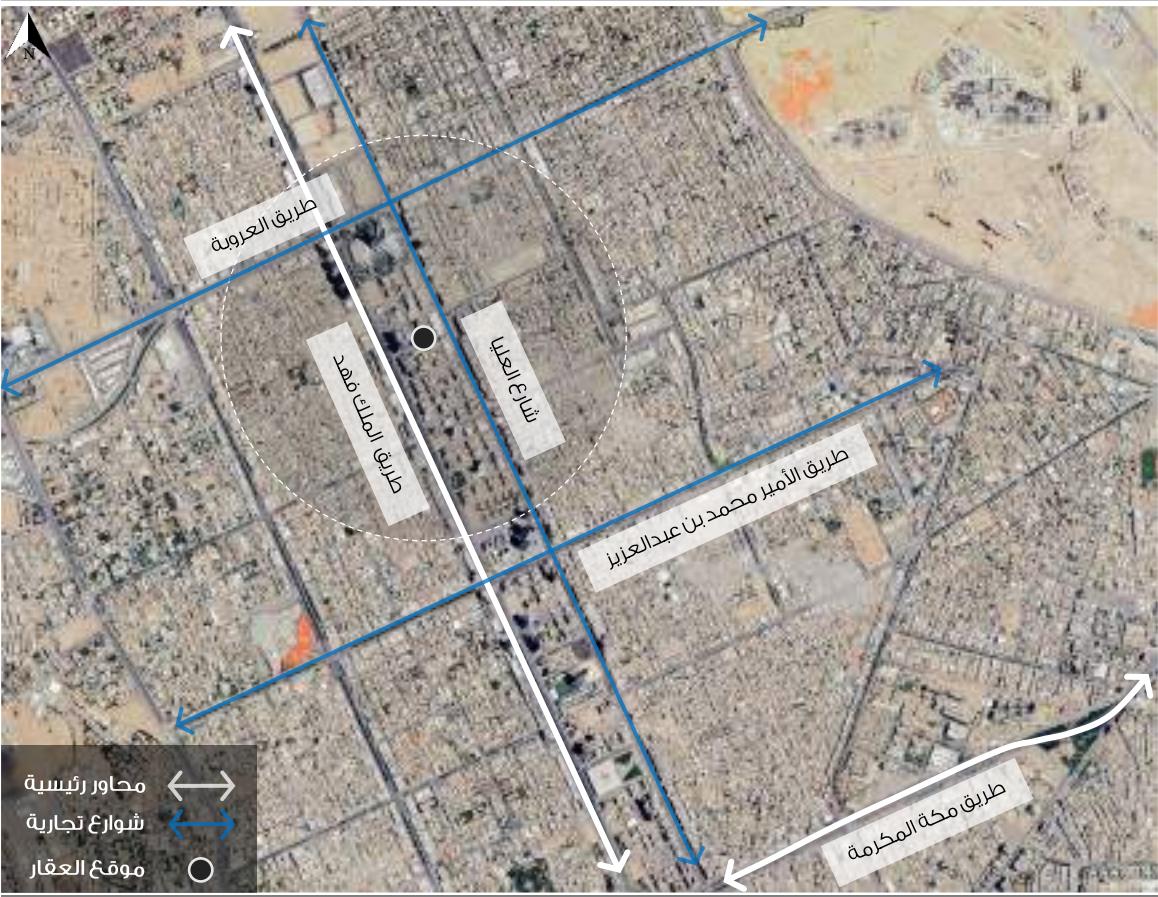
### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٨,٦ كيلم	المتحف الوطني	٤,٣ كيلم	مطار الملك خالد الدولي
٥٥٠ م	مركز المملكة للتسوق	٧,٨ كيلم	مركز الملك عبد الله المالي

## ٢.٣. وصف العقار على مستوى الأحياء

### وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على طريق الملك فهد وشارع العليا.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق العروبة يليه أجزاء من حي الورود وأجزاء من حي الرحمانية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز يليه أجزاء من حي العليا، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع العليا يليه أجزاء من حي العليا، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد يليه أجزاء من حي العليا.</p>	<b>نبذة عن المنطقة المجاورة</b>
<p>يقع حي العليا بوسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وتجارية كطريق الملك فهد وطريق مكة المكرمة وشارع العليا.</p>	<b>نبذة عن الحي</b>
<p>يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها شارع العليا الذي يقع بالقرب من العقار محل التقديم.</p>	<b>سهولة الوصول</b>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

### ٣,٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

١,٣ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن فندق كومفورت إن بحري العليا، مدينة الرياض.

#### معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

شركة تنمية الفنادق العقارية (شركة شخص واحد)	اسم المالك	صندوق الإنماء ريت الفندقي (شركة تنمية الفنادق العقارية)	اسم العميل
١٤٤٤/٥/٢٨ هـ	تاريخ الصك	٢٩٩٠٧٤٠٣٣٥٣	رقم الصك
١٤٤١/٢/١٠ هـ	تاريخ الرخصة	١٤٤٤ / ١٨٢٤	رقم الرخصة

#### معلومات العقار

الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
وادي الأوسط	الشارع	العليا	الحي
١٤١٨٤	رقم المخطط	٦	رقم البلك
-	الملاحظات	فندق	نوع العقار
٤٦,٦٧٧٦٢ ° شرق	٢٤,٧,٧٠٠٣ ° شمال		إحداثيات الموقع
<a href="https://maps.app.goo.gl/kqBh5VB1C8iE6Rw46">https://maps.app.goo.gl/kqBh5VB1C8iE6Rw46</a>			موقع Google Map

#### مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥١,٥١٢,٣٦	مساحة الأرض حسب الصك
شبكة منتظمة	شكل الأرض	٢٥-	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



## ٤,٣ 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	٤٥	شمالي
٣	٢٠	داخلي	شارع غير مسلمي	٤٥,٥٣	جنوبي
٢	٢٠	داخلي	شارع وادي الثمامنة	٣٥,٢	شرقي
١	٣٠	تجاري	شارع وادي الأوسط	٢٩,١٥	غربي

### بيانات العقار ونظام البناء

مساحة القبو	٢٥١,٥٢م٢ (حسب رخصة البناء)	بيانات العقار
مساحة المباني	٥,٦٦٥م٢ (حسب رخصة البناء)	
عدد الأدوار	قبو وميزانين ودور أرضي و٥ أدوار متكررة وملحق علوي	
عمر المبني	١٥ سنة تقريباً (حسب المصورات الفضائية)	
عدد المباني	١	
نوع التكييف	مركزي	
التشطيب	ممترز	
الخدمات المتوفرة	أنظمة إطفاء حراقة + أنظمة مراقبة بالكاميرات + مواقف سيارات + صالة رياضية	
مصاعد	يوجد	
الاستخدام	سكنى تجاري مكتبي	نظام البناء لمنطقة العقار
نسبة البناء	%٧٥	
معامل البناء	٤,٨	
عدد الأدوار	٦,٥	

– العقار عبارة عن فندق يتكون من ٨٨ غرفة

### ملاحظات

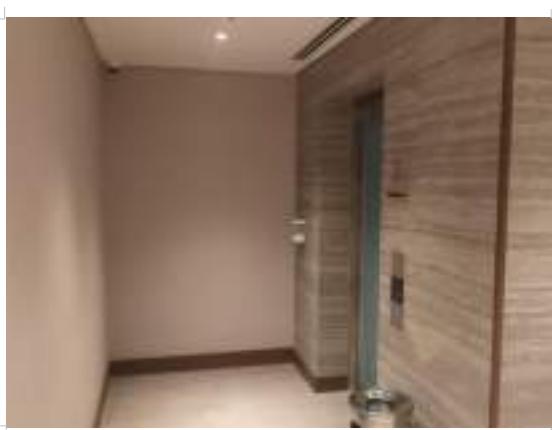
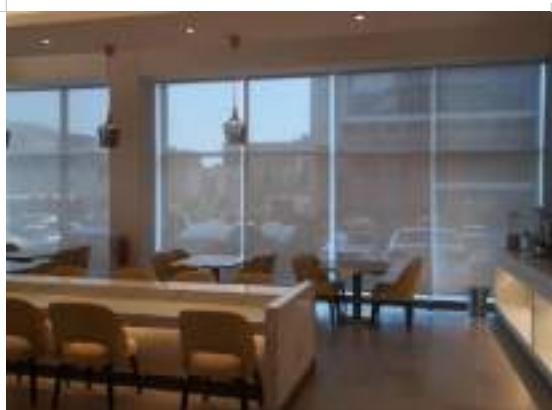
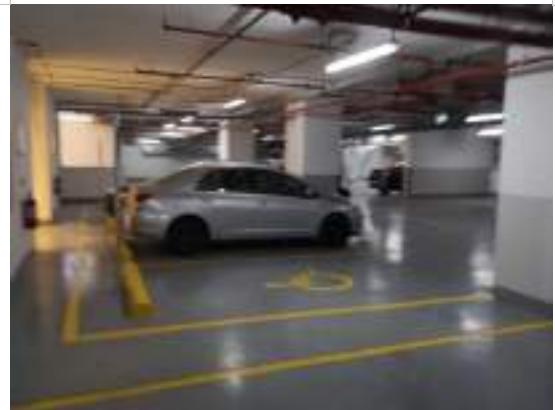
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار					
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء	
✓	✓	✓	✓	✓	
شبكة الهاتف	دفع مدنی	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات	
✓	✓	✓	✓	✓	
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه	
-	✓	✓	✓	✓	

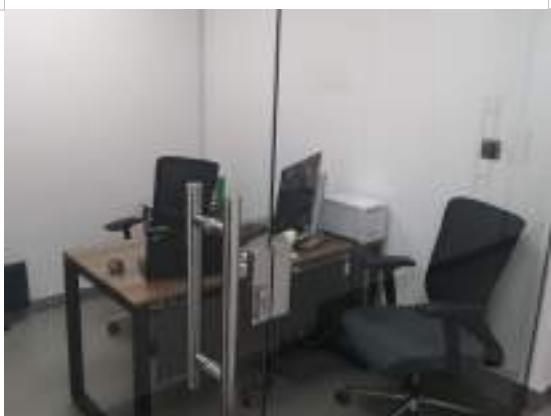
## ٤,٥ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاینة العقار بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٦.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افتراضات مدير صندوق الإئماء ريت الفندقي 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
✓ بروفائل وزجاج وكلادينج	□ دهان □ حجر	واجهة المبني
	✓ شبابيك زجاج □ شبابيك خشب	الشبابيك
□ أبواب ألمنيوم □ باب سحاب إلكتروني □ باب حديد مزخرف	□ أبواب خشب ✓ أبواب زجاج □ أبواب حديد	الأبواب الخارجية
✓ رخام □ سيراميك او بورسلان او موzaiko		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 □ موzaiko □ رخام	الأرضيات الداخلية
✓ تحكم آلبي	□ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثر	✓ مؤثر	التأثير
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى









### **٣٨ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم**

ملخص النتائج

<ul style="list-style-type: none"> <li>يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من شارع العليا أحد الشوارع الهامة مما يسهل الوصول للعقار.</li> <li>كما يتميز بقوعه في حي العليا وهو من الأحياء الحيوية في منطقة الرياض.</li> <li>كما يقع الحي بالقرب من المعالم البارزة والشهيرة بـالرياض مثل مركز الملك عبد الله المالي ومركز المملكة للتسوق.</li> </ul>	<p><b>المزايا</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار..</li> </ul>	<p><b>العيوب</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>توجد عدة مشاريعات تنموية بمدينة الرياض منها : مشروع سدراة في مدينة الرياض، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار ومشروع الرياض الخضراء : حيث يقوم البرنامج بتنشيط أكثر من ٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء ٣٣٣ حديقة جديدة وتنشيط الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتنشيط مواقف السيارات وانشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظللة للمشي تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الـج.</li> </ul>	<p><b>الفرص</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</li> <li>مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>المخاطر السياسية والأمنية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المحاملات العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتحفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمطالبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها.</li> </ul>	<p><b>المخاطر</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>توافر العديد من البدائل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم.</li> </ul>	<p><b>المخاطر الخاصة بالعقار</b></p>

## الفصل الرابع

### التقييم

٤. أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

## ٤ | أساليب التقييم

### ٢٢ | أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية

أساليب التقييم
<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"> <li>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</li> <li>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</li> <li>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</li> </ul>
<b>أسلوب السوق</b>
<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"> <li>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</li> <li>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعاتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".</li> </ul>
<b>أسلوب الدخل</b>
<p>" يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المُشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو 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"> <li>(أ) عندما يمكن المُشاركون من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل سرعة كافية بحيث لا يتضرر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.</li> <li>(ب) لا ينتهي الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الغريبة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدٍ.</li> <li>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."</li> </ul>
<b>أسلوب التكلفة</b>
<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>
<b>طريقة القيمة المتبقية</b>

## ٤ | أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الغرض من التقييم</li> <li>• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام</li> <li>• أساس القيمة</li> <li>• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات</li> </ul>	<b>العوامل</b>

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

## ٤. التقييم

### ٤.٢. أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "C2-C2" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

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

#### ٤.٢.١. بيانات العقد:

اسم المستأجر: شركة سيرا للضيافة

تصنيف الفندق: ٣ نجوم

مدة التعاقد: ٥ سنوات

تاريخ إبرام العقد: ٢٠٢٣/٠٧/٥

تاريخ بداية التعاقد: ٢٠٢٢/١٢/٢٢

تاريخ نهاية التعاقد: ٢٠٢٧/١٢/٢١

يتكون العقار محل التقييم من غرف فندقية كالتالي:

- ٠ عدد الغرف الفندقية: ٨٨ غرفة.

قيمة الإيجار التعاقدية: ٤,٧٦٩,٩٦٠ ريال سعودي/سنوياً.

#### ٤.٢.١.٢. الإشتراطات والأحكام بموجب العقد:

- اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية الإجمالية للفندق لكامل مدة العقد مبلغ وقدره (٢٣,٨٤٩,٧٩٠) (ثلاثة وعشرون مليون وثمانمائة وتسعة وأربعون ألفاً وسبعمائة وتسعون) ريال سعودي ("القيمة الإيجارية"), غير شاملة ضريبة القيمة المضافة.
- اتفق الطرفان على أن يتم سداد القيمة الإيجارية عن كل سنة من سنوات مدة العقد على أربع (٤) دفعات متساوية القيمة.
- اتفق الطرفان على أن يلتزم المستأجر بالتزامن مع توقيع هذا العقد بتقاديم عشرين (٢٠) سند لأمر لصالح المالك بمبلغ يعادل القيمة الإيجارية عن كل ربعة سنة من سنوات مدة العقد ("الإسنادات لأمر") وذلك ضماناً لقيمة الإيجارية.

## ٤.٤ التقييم

### ٤.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.١٣ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (الغرف الفندقية)

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 لقيمة".

قائمة المقارنات		
اسم الفندق	التاريخ	سعر الغرفة/الليلة
فندق أشبوة للأجنحة الفندقية	٢٠٢٣	٤٥٦
فندق أجنبة سام الفندقية	٢٠٢٣	٤٠
فندق إيبليس - العلية	٢٠٢٣	٣٤٢



صورة توضح نطاق البحث

تم التوصل إلى متوسط سعر الغرفة لتقدر بـ ٤٠٠ ريال/الليلة.

**٤.٢. أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية**

بيان الأرباح والخسائر المتوقعة		
الإيرادات		الغرف
٨,٦٨٨,٥٨٨.٤٨		الأطعمة والمشروبات
٢,١٧٣,١٤٧.١٢		أقساط تشغيلية أخرى
٢١٧,٢١٤.٧١		إيرادات أخرى
٣٠,٤١٠.٦		
<b>٢٢,١٦٨,٣٦٠.٣٧</b>		<b>إجمالي الإيرادات</b>
مصروفات الأقسام		تكلفة الطعام
(٤٣٤,٤٢٩.٤٢)		كشوف المرتبات والمصروفات ذات الصلة
(٧٣٨,٥٣٠.٢)		مصاريف أخرى
(٥٧٥,٦١٨.٩٩)		
<b>(١,٧٤٨,٥٧٨.٤٣)</b>		<b>إجمالي مصروفات الأقسام</b>
<b>٩,٣٥٩,٧٨٦.٩٤</b>		<b>إجمالي إيرادات التشغيلية</b>
المصروفات الغير موزعة		
(١,٢١,٨٣٦.٤)		الإدارة العامة
(٣٥٥,٤٦٧.٥٣)		تكنولوجيا المعلومات والانترنت
(٢٣٣,٢٧٥.٥٧)		التسويق والمبيعات
(٢٧٧,٧٠٩.١)		المراقب والطاقة
(٣٨٨,٧٩٢.٦)		أعمال الصيانة
<b>(٢,٣٦٦,٠٨٠.٧٦)</b>		<b>إجمالي المصروفات الغير موزعة</b>
<b>٦,٩٩٣,٧٠١.٧٨</b>		<b>إجمالي الربح التشغيلي</b>
(٣٣٣,٢٥٠.٨١)		احتياطي استبدال - ..% ..%
...		رسوم أساسية - ..%
(١,٨٩٠,٤٩٠.٣٧)		رسوم حواجز
<b>٤,٧٦٩,٩٦٠...</b>		<b>الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين</b>

**٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية**
**٤,٢,١ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم :**

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

الفرق		بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
%	القيمة			
-	-	٤٠ ريال	-	متوسط قيمة التأجير (ريال / ليلة)
-	-	-	-	نسبة الإشغال الكلية
-	-	-	-	مصروفات التشغيل والصيانة
-	-	-	-	التكاليف الإدارية
-	-	-	-	تكاليف التسويق
-	-	-	-	تكاليف أخرى
٤٤,٩٣%	٢,١٤٣,١٩٢,٨٢ ريال	٤,٧٦٩,٩٦ ريال	٦,٩١٣,١٥٢,٨٢ ريال	صافي الإيرادات للفندق سنويًا
تم الاعتماد على قيمة الإيجارية المذكورة بالعقد الذي تم تزويدها من قبل العميل لمدة ٤ سنوات حتى انتهاء مدة العقد، ثم تم استكمال باقي مدة التدفقات النقدية حسب دخل السوق مع مراعاة معدلات الخصم والرسملة.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• النتيجة</li> </ul>		

التقييم | ٤٢

#### ٤.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

الافتراضات:

- تم الاعتماد على القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد لمدة ٤ سنوات حتى انتهاء مدة العقد، وتم استكمال باقي فترة التدفقات حسب دخل السوق.

تحليل معدل الرسملة							
السنة	معدل العائد	صافي الدخل	قيمة العقار	القطاع	العقار	اسم العقار/ الصندوق	
٢٠٢٣	٧.٣٦%	١٠٥,٠٠٠,٠٠ ر.س.	٣٩٣,٠٠,٠٠ ر.س.	فندقي	برج الصياد للشقق الفندقية	سدكو كابيتال ريت	
٢٠٢٣	٧.٢٣%	١٦٩,٥٠٠,٠٠ ر.س.	٤٥٧,٧٧٩,٠٠ ر.س.	فندقي	فندق عابر الياسمين	جدوى ريت السعودية	
٢٠٢٣	٧.٢%	٣٤٣,٤٥٠,٠٠ ر.س.	٣٩٤,٣٨٠,٠٠ ر.س.	فندقي - تجاري - مكتبي	مجمع الجادة	ملكية عقارات الخليج ريت	

تم إجراء تحليل لمعدل العائد وتم التوصل إلى قيمة معدل عائد تقدر بـ ٨,٦% اعتماداً على متوسط معدلات العائد للصناديق العقارية والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

افتراضات المشروع

## 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 والتسيير للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
  - تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم -٨,٨٪ لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

افتراضات إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		معدلات
المصدر	القيمة	
<a href="#">تداول السعودية</a>	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>	٢.٧٦%	معدل التضخم
<a href="#">بيانات منصة Knoema</a>	١.٤٢%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقارات	٤.٥%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١١.٨%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ٨,٨% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية ر:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

## ٤,٣ | القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٦٨,٦٨,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثمانية وستون مليوناً وثمانية وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

## ٤,٤ | صلاحية المراجعة والتوضيح

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

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

## الفصل الخامس

# الملاحق

- ٥.١ صور مستندات العقار
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

## ٥١ | صور من المستندات



صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم ١٠٠٢٠٢٢

(٢)

مطبوعة مطابع المقاومة - ٩٦٦٢٢٠٢٠٢٢

صفحة رقم ١ من ١



٥,١ | صور من المستندات

**جوب الالترناتيك الشروق الموضحة خلف المخصوص**

جوابات درس اولیه

## ٥٥. الشروط والأحكام الخاصة

**يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:**

- يتم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للقيمة وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدتها وتم افتراض صحته، وعدده وجود أي عوائق أو قيود على الملكية – إلا إذا ذكر خلاف ذلك، وتم الافتراض بأن العقار مستوفى لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية – إلا إذا ذكر خلاف ذلك، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كبديل 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 والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيحاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقدير العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي 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 التتحقق 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 ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محیطه والتي من شأنها أن تؤثر على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليل من جهات خبرة متخصصة 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.

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

#### ٥,٣,٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقدير الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدته 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.

#### ٥,٣,٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتيادي للالتزامات تم فرضها على العقار وقت بنائها وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهاها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

#### ٥,٣,٧ 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 والمحتوى الذي سيظهر فيه.

#### ٥,٣,٨ 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.

#### ٤.٣ معايير التقييم المتبعة

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

#### ٤.٣.٢ 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 وبالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

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

#### ٤.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

#### ٤.٣.٤ مصادر المعلومات

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



## ٤٥ | تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

Profit and Loss Statement Projections												
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Keys	88.00											
Inflation		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Rooms Available	32,208.00	32,120.00	32,120.00	32,120.00	32,208.00	32,120.00	32,120.00	32,120.00	32,208.00	32,120.00	32,120.00	32,120.00
Occupancy	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
ADR	400.00	408.00	416.16	424.48	432.97	441.63	450.46	459.47	468.66	478.04	487.60	
Rooms Sold	20,935.20	20,878.00	20,878.00	20,878.00	20,935.20	20,878.00	20,878.00	20,878.00	20,935.20	20,878.00	20,878.00	20,878.00
RevPAR	260.00	265.20	270.50	275.91	281.43	287.06	292.80	298.66	304.63	310.72	316.94	
Rooms Payroll & Related Expenses	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Rooms Other Expenses	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
<b>Rooms Department</b>												
Revenue	91,517,763.63	8,374,080.00	8,518,224.00	8,688,588.48	8,862,360.25	9,064,373.50	9,220,399.60	9,404,807.60	9,592,903.75	9,811,569.39	9,980,457.06	0.00
Payroll & Related Expenses	(2,745,532.91)	(251,222.40)	(255,546.72)	(260,657.65)	(265,870.81)	(271,931.21)	(276,611.99)	(282,144.23)	(287,787.11)	(294,347.08)	(299,413.71)	0.00
Other Expenses	(4,575,888.18)	(418,704.00)	(425,911.20)	(434,429.42)	(443,118.01)	(453,218.68)	(461,019.98)	(470,240.38)	(479,645.19)	(490,578.47)	(499,022.85)	0.00
<b>Room Department Profit</b>	<b>84,196,342.54</b>	<b>7,704,153.60</b>	<b>7,836,766.08</b>	<b>7,993,501.40</b>	<b>8,153,371.43</b>	<b>8,339,223.62</b>	<b>8,482,767.64</b>	<b>8,652,422.99</b>	<b>8,825,471.45</b>	<b>9,026,643.84</b>	<b>9,182,020.49</b>	<b>0.00</b>
Food and Beverage / POR												
Food cost	100.00	102.00	104.04	106.12	108.24	110.41	112.62	114.87	117.17	119.51	121.90	
Food and Beverage Payroll & Related Expenses	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
Food and Beverage Other Expenses	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
<b>Food and Beverage Department</b>												
Revenue	22,879,440.91	2,093,520.00	2,129,556.00	2,172,147.12	2,215,590.06	2,266,093.38	2,305,099.90	2,351,201.90	2,398,225.94	2,452,892.35	2,495,114.26	0.00
Food cost	(4,575,888.18)	(418,704.00)	(425,911.20)	(434,429.42)	(443,118.01)	(453,218.68)	(461,019.98)	(470,240.38)	(479,645.19)	(490,578.47)	(499,022.85)	0.00
Payroll & Related Expenses	(4,575,888.18)	(418,704.00)	(425,911.20)	(434,429.42)	(443,118.01)	(453,218.68)	(461,019.98)	(470,240.38)	(479,645.19)	(490,578.47)	(499,022.85)	0.00
Other Expenses	(91,177.64)	(83,740.80)	(85,182.24)	(86,885.88)	(88,623.60)	(90,643.74)	(92,204.00)	(94,048.08)	(95,929.04)	(98,115.69)	(99,804.57)	0.00
<b>Food and Beverage Department Profit</b>	<b>12,812,486.91</b>	<b>1,172,371.20</b>	<b>1,192,551.36</b>	<b>1,216,402.39</b>	<b>1,240,730.43</b>	<b>1,269,012.29</b>	<b>1,290,855.94</b>	<b>1,316,673.06</b>	<b>1,343,006.52</b>	<b>1,373,619.71</b>	<b>1,397,263.99</b>	<b>0.00</b>
Other Operated Depts / POR												
Other Operated Departments Payroll & Related Expenses	10.00	10.20	10.40	10.61	10.82	11.04	11.26	11.49	11.72	11.95	12.19	
Other Operated Departments Other Expenses	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
Miscellaneous	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%
<b>Other Operated Departments</b>												
Revenue	2,287,944.09	209,352.00	212,955.60	217,214.71	221,559.01	226,609.34	230,509.99	235,120.19	239,822.59	245,289.23	249,511.43	0.00
Miscellaneous	320,312.17	29,309.28	29,813.78	30,410.06	31,018.26	31,725.31	32,271.40	32,916.83	33,575.16	34,340.49	34,931.60	0.00
Payroll & Related Expenses	(457,588.82)	(41,870.40)	(42,591.12)	(43,442.94)	(44,311.80)	(45,321.87)	(46,102.00)	(47,024.04)	(47,964.52)	(49,057.85)	(49,902.29)	0.00
Other Expenses	(571,986.02)	(52,338.00)	(53,238.90)	(54,303.68)	(55,389.75)	(56,652.33)	(57,627.50)	(58,780.05)	(59,955.65)	(61,322.31)	(62,377.86)	0.00
<b>Other Operated Department Profit</b>	<b>1,578,681.42</b>	<b>144,452.88</b>	<b>146,939.36</b>	<b>149,878.15</b>	<b>152,875.71</b>	<b>156,360.44</b>	<b>159,051.89</b>	<b>162,232.93</b>	<b>165,477.59</b>	<b>169,249.57</b>	<b>172,162.88</b>	<b>0.00</b>
<b>Gross Operating Income</b>												
	<b>98,587,510.87</b>	<b>9,020,977.68</b>	<b>9,176,256.80</b>	<b>9,359,781.94</b>	<b>9,546,977.58</b>	<b>9,764,596.36</b>	<b>9,932,675.47</b>	<b>10,131,328.98</b>	<b>10,333,955.56</b>	<b>10,569,513.12</b>	<b>10,751,447.37</b>	<b>0.00</b>
Admin & General												
IT and Internet	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Marketing & Sales	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%
Utilities & Energy	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%
Repairs & Maintenance	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
<b>Overhead Payroll</b>												
Admin & General	(5,850,273.04)	(535,313.06)	(544,527.47)	(555,418.02)	(566,526.38)	(579,440.08)	(589,414.04)	(601,202.33)	(613,226.37)	(627,204.57)	(638,000.72)	0.00
IT and Internet	(819,038.23)	(74,943.83)	(76,233.85)	(77,758.52)	(79,313.69)	(81,121.61)	(82,517.97)	(84,168.33)	(85,851.69)	(87,808.64)	(89,320.10)	0.00
Marketing & Sales	(702,032.76)	(64,237.57)	(65,343.30)	(66,650.16)	(67,983.17)	(69,532.81)	(70,729.69)	(72,144.28)	(73,587.16)	(75,264.55)	(76,560.09)	0.00
Utilities & Energy	(2,340,109.22)	(214,125.23)	(217,810.99)	(222,167.21)	(226,610.55)	(231,776.03)	(235,765.42)	(240,480.93)	(245,290.55)	(250,881.83)	(255,200.29)	0.00
<b>Total Overhead Payroll</b>	<b>(9,711,453.25)</b>	<b>(888,619.69)</b>	<b>(903,915.60)</b>	<b>(921,993.91)</b>	<b>(940,433.79)</b>	<b>(961,870.53)</b>	<b>(978,427.31)</b>	<b>(997,995.86)</b>	<b>(1,017,955.78)</b>	<b>(1,041,159.59)</b>	<b>(1,059,081.19)</b>	<b>0.00</b>
Admin & General												
IT and Internet	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Marketing & Sales	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Utilities & Energy	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Repairs & Maintenance	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
<b>Overhead Expenses</b>	<b>(5,850,273.04)</b>	<b>(535,313.06)</b>	<b>(544,527.47)</b>	<b>(555,418.02)</b>	<b>(566,526.38)</b>	<b>(579,440.08)</b>	<b>(589,414.04)</b>	<b>(601,202.33)</b>	<b>(613,226.37)</b>	<b>(627,204.57)</b>	<b>(638,000.72)</b>	0.00
Admin & General	(2,925,136.52)	(267,656.53)	(272,263.73)	(277,709.01)	(283,263.19)	(289,720.04)	(294,707.02)	(300,601.16)	(306,613.19)	(313,602.29)	(319,000.36)	0.00
Marketing & Sales	(1,755,081.91)	(160,593.92)	(163,358.24)	(166,625.41)	(169,957.91)	(173,832.02)	(176,824.21)	(180,360.70)	(183,967.91)	(188,161.37)	(191,400.22)	0.00
Utilities & Energy	(2,925,136.52)	(267,656.53)	(272,263.73)	(277,709.01)	(283,263.19)	(289,720.04)	(294,707.02)	(300,601.16)	(306,613.19)	(313,602.29)	(319,000.36)	0.00
Repairs & Maintenance	(1,755,081.91)	(160,593.92)	(163,358.24)	(166,625.41)	(169,957.91)	(173,832.02)	(176,824.21)	(180,360.70)	(183,967.91)	(188,161.37)	(191,400.22)	0.00
<b>Total Overhead Expenses</b>	<b>(15,210,709.90)</b>	<b>(1,391,813.97)</b>	<b>(1,415,771.42)</b>	<b>(1,444,086.85)</b>	<b>(1,472,968.59)</b>	<b>(1,506,544.20)</b>	<b>(1,532,476.52)</b>	<b>(1,563,126.05)</b>	<b>(1,594,388.57)</b>	<b>(1,630,731.89)</b>	<b>(1,658,801.87)</b>	<b>0.00</b>
<b>Gross Operating Profit</b>												
	<b>73,665,347.72</b>	<b>6,740,544.03</b>	<b>6,856,569.79</b>	<b>6,993,701.18</b>	<b>7,133,575.20</b>	<b>7,296,181.63</b>	<b>7,421,771.64</b>	<b>7,570,207.08</b>	<b>7,721,611.22</b>	<b>7,897,621.64</b>	<b>8,033,564.31</b>	<b>0.00</b>
Replacement Reserve - 3.0%	(3,510,163.82)	(321,187.84)	(326,716.48)	(333,250.81)	(339,915.83)	(347,664.05)	(353,648.43)	(360,721.40)	(367,935.82)	(376,322.74)	(382,800.43)	0.00
Basic Fee - 0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>AGOP</b>	<b>70,155,183.89</b>	<b>6,419,356.19</b>	<b>6,529,853.30</b>	<b>6,660,450.37</b>	<b>6,793,659.38</b>	<b>6,948,517.59</b>	<b>7,068,123.22</b>	<b>7,209,485.68</b>	<b>7,353,675.39</b>	<b>7,521,298.90</b>	<b>7,650,763.88</b>	<b>0.00</b>
Minimum Performance Income Lease Contract Expiration	4,769,960.00 2027											
AGOP % Incentive Fee (dynamic % of AGOP)	59.96%	59.96%	59.96%	59.96%	59.96%	59.96%	59.96%	59.96%	59.96%	59.96%	59.96%	59.96%
Incentive Fee	(1,649,396.19)	(1,759,893.30)	(1,890,490.37)	(2,023,699.38)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>EBITDA</b>	<b>62,831,704.65</b>	<b>4,769,960.00</b>	<b>4,769,960.00</b>	<b>4,769,960.00</b>	<b>6,948,517.59</b>	<b>7,068,123.22</b>	<b>7,209,485.68</b>	<b>7,353,675.39</b>	<b>7,521,298.90</b>	<b>7,650,763.88</b>	<b>0.00</b>	



## ٤٥ | تحليل التدفقات النقدية لحساب قيمة العقار

Cash Flow Analysis	Total	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<strong>Revenue</strong>												
Rooms	91,517,763.63	8,374,080.00	8,518,224.00	8,688,588.48	8,862,360.25	9,064,373.50	9,220,399.60	9,404,807.60	9,592,903.75	9,811,569.39	9,980,457.06	0.00
Food & Beverage	22,879,440.91	2,093,520.00	2,129,556.00	2,172,147.12	2,215,590.06	2,266,093.38	2,305,099.90	2,351,201.90	2,398,225.94	2,452,892.35	2,495,114.26	0.00
Other Operating Departments	2,287,944.09	209,352.00	212,955.60	217,214.71	221,559.01	226,609.34	230,509.99	235,120.19	239,822.59	245,289.23	249,511.43	0.00
Miscellaneous	320,312.17	29,309.28	29,813.78	30,410.06	31,018.26	31,725.31	32,271.40	32,916.83	33,575.16	34,340.49	34,931.60	0.00
<strong>Total Revenue</strong>	<strong>117,005,460.80</strong>	<strong>10,706,261.28</strong>	<strong>10,890,549.38</strong>	<strong>11,108,360.37</strong>	<strong>11,330,527.58</strong>	<strong>11,588,801.52</strong>	<strong>11,788,280.89</strong>	<strong>12,024,046.51</strong>	<strong>12,264,527.44</strong>	<strong>12,544,091.46</strong>	<strong>12,760,014.35</strong>	<strong>0.00</strong>
<strong>Departmental Expenses</strong>												
Food cost	(4,575,888.18)	(418,704.00)	(425,911.20)	(434,429.42)	(443,118.01)	(453,218.68)	(461,019.98)	(470,240.38)	(479,645.19)	(490,578.47)	(499,022.85)	0.00
Payroll & Related Expenses	(7,779,009.91)	(711,796.80)	(724,049.04)	(738,530.02)	(753,300.62)	(770,471.75)	(783,733.97)	(799,408.65)	(815,396.82)	(833,983.40)	(848,338.85)	0.00
Other Expenses	(6,063,051.84)	(554,782.80)	(564,332.34)	(575,618.99)	(587,131.37)	(600,514.74)	(610,851.47)	(623,068.50)	(635,529.87)	(650,016.47)	(661,205.28)	0.00
<strong>Total Departmental Expenses</strong>	<strong>(18,417,949.93)</strong>	<strong>(1,685,283.60)</strong>	<strong>(1,714,292.58)</strong>	<strong>(1,748,578.43)</strong>	<strong>(1,783,550.00)</strong>	<strong>(1,824,205.17)</strong>	<strong>(1,855,605.42)</strong>	<strong>(1,892,717.53)</strong>	<strong>(1,930,571.88)</strong>	<strong>(1,974,578.34)</strong>	<strong>(2,008,566.98)</strong>	<strong>0.00</strong>
<strong>Gross Operating Income</strong>	<strong>98,587,510.87</strong>	<strong>9,020,977.68</strong>	<strong>9,176,256.80</strong>	<strong>9,359,781.94</strong>	<strong>9,546,977.58</strong>	<strong>9,764,596.36</strong>	<strong>9,932,675.47</strong>	<strong>10,131,328.98</strong>	<strong>10,333,955.56</strong>	<strong>10,569,513.12</strong>	<strong>10,751,447.37</strong>	<strong>0.00</strong>
<strong>Undistributed Expenses</strong>												
Admin & General	(11,700,546.08)	(1,070,626.13)	(1,089,054.94)	(1,110,836.04)	(1,133,052.76)	(1,158,880.15)	(1,178,828.09)	(1,202,404.65)	(1,226,452.74)	(1,254,409.15)	(1,276,001.44)	0.00
IT and Internet	(3,744,174.75)	(342,600.36)	(348,497.58)	(355,467.53)	(362,576.88)	(370,841.65)	(377,224.99)	(384,769.49)	(392,464.88)	(401,410.93)	(408,320.46)	0.00
Marketing & Sales	(2,457,114.68)	(224,831.49)	(228,701.54)	(233,275.57)	(237,941.08)	(243,364.83)	(247,553.90)	(252,504.98)	(257,555.08)	(263,425.92)	(267,960.30)	0.00
Utilities & Energy	(2,925,136.52)	(267,656.53)	(272,263.73)	(277,709.01)	(283,263.19)	(289,720.04)	(294,707.02)	(300,601.16)	(306,613.19)	(313,602.29)	(319,000.36)	0.00
Repairs & Maintenance	(4,095,191.13)	(374,719.14)	(381,169.23)	(388,792.61)	(396,568.47)	(405,408.05)	(412,589.83)	(420,841.63)	(429,258.46)	(439,043.20)	(446,600.50)	0.00
<strong>Total Undistributed Expenses</strong>	<strong>(24,922,163.15)</strong>	<strong>(2,280,433.65)</strong>	<strong>(2,319,687.02)</strong>	<strong>(2,366,080.76)</strong>	<strong>(2,413,402.37)</strong>	<strong>(2,468,414.72)</strong>	<strong>(2,510,903.83)</strong>	<strong>(2,561,121.91)</strong>	<strong>(2,612,344.35)</strong>	<strong>(2,671,891.48)</strong>	<strong>(2,717,883.06)</strong>	<strong>0.00</strong>
<strong>Gross Operating Profit</strong>	<strong>73,665,347.72</strong>	<strong>6,740,544.03</strong>	<strong>6,856,569.79</strong>	<strong>6,993,701.18</strong>	<strong>7,133,575.20</strong>	<strong>7,296,181.63</strong>	<strong>7,421,771.64</strong>	<strong>7,570,207.08</strong>	<strong>7,721,611.22</strong>	<strong>7,897,621.64</strong>	<strong>8,033,564.31</strong>	<strong>0.00</strong>
Replacement Reserve - 3.0%	(3,510,163.82)	(321,187.84)	(326,716.48)	(333,250.81)	(339,915.83)	(347,664.05)	(353,648.43)	(360,721.40)	(367,935.82)	(376,322.74)	(382,800.43)	0.00
Basic Fee - 0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Incentive Fee	(7,323,479.24)	(1,649,396.19)	(1,759,893.30)	(1,890,490.37)	(2,023,699.38)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<strong>EBITDA</strong>	<strong>62,831,704.65</strong>	<strong>4,769,960.00</strong>	<strong>4,769,960.00</strong>	<strong>4,769,960.00</strong>	<strong>4,769,960.00</strong>	<strong>6,948,517.59</strong>	<strong>7,068,123.22</strong>	<strong>7,209,485.68</strong>	<strong>7,353,675.39</strong>	<strong>7,521,298.90</strong>	<strong>7,650,763.88</strong>	<strong>0.00</strong>
<strong>Cap Rate Analysis</strong>												
<strong>Property</strong>	<strong>City</strong>	<strong>Value (SAR)</strong>	<strong>NOI (SAR)</strong>	<strong>Yield</strong>	<strong>Year</strong>							
SEDCO REIT	Riyadh	20,393,000.00	1,500,000.00	7.36%	2023							
Al-Ahli REIT	Riyadh	45,270,079.00	3,269,150.00	7.22%	2023							
Al-Ahli REIT	Riyadh	341,028,000.00	24,558,349.00	7.20%	2023							
<strong>Average Cap Rate</strong>				<strong>7.26%</strong>								
<strong>Adjustment to Average</strong>				<strong>1.00%</strong>								
<strong>Approved Cap Rate</strong>				<strong>8.26%</strong>								
<strong>Cap rate</strong>	<strong>8.26%</strong>											
<strong>Terminal Value</strong>	<strong>92,631,092.76</strong>	<strong>0.00</strong>	<strong>92,631,092.76</strong>									
years		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
<strong>FCFF</strong>	<strong>155,462,797.41</strong>	<strong>4,769,960.00</strong>	<strong>4,769,960.00</strong>	<strong>4,769,960.00</strong>	<strong>4,769,960.00</strong>	<strong>6,948,517.59</strong>	<strong>7,068,123.22</strong>	<strong>7,209,485.68</strong>	<strong>7,353,675.39</strong>	<strong>7,521,298.90</strong>	<strong>7,650,763.88</strong>	<strong>92,631,092.76</strong>
<strong>Discount Rate</strong>		1.00	0.89	0.80	0.72	0.64	0.57	0.51	0.46	0.41	0.37	0.33
<strong>Present Value</strong>	<strong>68,068,303.48</strong>	<strong>4,769,960.00</strong>	<strong>4,266,511.63</strong>	<strong>3,816,200.02</strong>	<strong>3,413,416.84</strong>	<strong>4,447,592.07</strong>	<strong>4,046,644.88</strong>	<strong>3,691,930.04</strong>	<strong>3,368,308.26</strong>	<strong>3,081,473.37</strong>	<strong>2,803,680.80</strong>	<strong>30,362,585.58</strong>
<strong>Discount Rate Analysis</strong>	<strong>Source</strong>	<strong>Value</strong>										
Risk-free rate	Saudi Exchange	3.32%										
Inflation Rate	General Authority for Statistics	2.76%										
Market Risk	knoema Platform Data	1.22%										
Property Risk	Valuer's estimate	4.50%										
<strong>Discount Rate</strong>		<strong>11.80%</strong>										
<strong>NPV at Discount Rate - 11.8%</strong>		<strong>68,068,303.48</strong>										
<strong>Income Approach Value</strong>		<strong>68,068,000.00</strong>										



# شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي  
مهندس عبداللطيف الحسامي  
aalhussami@esnadrealestate.com  
هاتف: +966 122 644 222  
fax: +966 122 644 222  
الجوال: +966 0 431 054 80

لحن لك سند  
We support you