

صندوق جدوى ريت الحرمين

عقارات متعددة



Valuation Report



رقم المرجع: 2010398
التاريخ: 12/08/2020
السادة الموقرين: صندوق جدوى ريت الحرمين

الموضوع: تقرير تقييم عقارات متعددة تقع في مكة المكرمة في المملكة العربية السعودية.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2020/06/09، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقارات موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

COPYRIGHT © WHITE CUBES REAL ESTATE. 2020
This report is the sole property of WHITE CUBES REAL ESTATE and must not be copied in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of WHITE CUBES REAL ESTATE. The information included in this report has been obtained and collected from external sources generally known to be reliable. However, no warranty given in respect to the accuracy of these information.
We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

WHITE CUBES REAL ESTATE is the exclusive real estate advisory agent for TAHA CORP CONSULTING in the Kingdom of SAUDI ARABIA

TAHA CORP.
REAL ESTATE CONSULTING SERVICES

الفهرس

10	1.1 الملخص التنفيذي
10	1.2 المقدمة:
12	1.3 مرجعية التقييم
12	1.4 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
13	1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير
13	1.6 الرأي في القيمة
13	1.7 الغرض من التقييم
13	1.8 أسلوب معاينة العقار
14	1.9 المسح الميداني
16	2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
16	2.2 مرافق البنية التحتية
17	2.3 موقع العقار
18	2.4 طريق الوصول للعقار
19	2.5 معلومات صك الملكية
19	2.6 خصائص الارض
20	2.7 صور العقار
22	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
22	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019
23	3.3 تحليل نقاط القوة والضعف
23	3.4 نبذة عن القطاع
25	3.5 تحليل المخاطر
27	4.1 المستندات المستلمة
27	4.2 فرضيات خاصة للتقييم
27	4.3 الاشعارات القانونية
28	4.4 مصدر المعلومات
28	4.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
28	4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
29	4.7 مدخلات عملية التقييم.

29	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
29	4.9	القيمة النهائية للعقار
33	6.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
33	6.2	مرافق البنية التحتية
33	6.3	التأمين
34	6.4	موقع العقار
35	6.5	طريق الوصول للعقار
36	6.6	معلومات صك الملكية
36	6.7	عقود الايجار
37	6.8	صور العقار
39	7.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
39	7.2	تخصيص الموازنة لسنة 2019
40	7.3	تحليل نقاط القوة والضعف
40	7.4	نبذة عن القطاع
42	7.5	تحليل المخاطر
44	8.1	المستندات المستلمة
44	8.2	فرضيات خاصة للتقييم
44	8.3	الاشعارات القانونية
45	8.4	مصدر المعلومات
45	8.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
45	8.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
46	8.7	مدخلات عملية التقييم.
46	8.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
47	8.9	التقييم بطريقة رسملة الدخل
49	8.10	القيمة النهائية للعقار
53	10.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
53	10.2	مرافق البنية التحتية
53	10.3	التأمين
54	10.4	موقع العقار

55	10.5	طريق الوصول للعقار
56	10.6	معلومات صك الملكية
56	10.7	خصائص الارض
57	10.8	صور العقار
59	11.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
59	11.2	تخصيص الموازنة لسنة 2019
60	11.3	تحليل نقاط القوة والضعف
60	11.4	نبذة عن القطاع
62	11.5	تحليل المخاطر
64	12.1	المستندات المستلمة
64	12.2	فرضيات خاصة للتقييم
64	12.3	الاشعارات القانونية
65	12.4	مصدر المعلومات
65	12.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
65	12.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
66	12.7	مدخلات عملية التقييم.
66	12.1	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
67	12.2	القيمة النهائية للعقار
71	14.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
71	14.2	مرافق البنية التحتية
71	14.3	التامين
72	14.4	موقع العقار
73	14.5	طريق الوصول للعقار
74	14.6	معلومات صك الملكية
75	14.1	رخصة البناء والمباني
76	14.2	حالة المبنى
76	14.3	خصائص الارض
77	14.4	رخصة الحج

78	14.5	صور العقار
80	15.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
80	15.2	تخصيص الموازنة لسنة 2019
81	15.3	تحليل نقاط القوة والضعف
81	15.4	نبذة عن القطاع
83	15.5	تحليل المخاطر
85	16.1	المستندات المستلمة
85	16.2	فرضيات خاصة للتقييم
85	16.3	الاشعارات القانونية
86	16.4	مصدر المعلومات
86	16.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
86	16.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
87	16.7	مدخلات عملية التقييم.
87	16.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
88	16.1	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
91	16.2	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
93	16.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل
96	16.1	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
96	16.2	القيمة النهائية للعقار
101	18.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
101	18.2	مرافق البنية التحتية
101	18.3	التامين
102	18.4	موقع العقار
103	18.5	طريق الوصول للعقار
104	18.6	معلومات صك الملكية
104	18.7	عقود الايجار
105	18.8	المخططات
106	18.9	صور العقار

108	19.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
108	19.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019
109	19.3 تحليل نقاط القوة والضعف
109	19.4 نبذة عن القطاع
111	19.5 تحليل المخاطر
113	20.1 المستندات المستلمة
113	20.2 فرضيات خاصة للتقييم
113	20.3 الأسعار القانونية
114	20.4 مصدر المعلومات
114	20.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
114	20.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
115	20.7 مدخلات عملية التقييم.
115	20.1 التقييم بأسلوب التكلفة
115	20.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الإيجار
117	20.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل
120	20.4 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
121	20.5 القيمة النهائية للعقار
124	20.1 استعمالات التقرير
124	20.2 ملاحظات
126	21.1 حالة الاستشاري/ المقيم
126	21.2 مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
126	21.3 المسائل البيئية
126	21.4 سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من العميل بتاريخ 2020/06/09 م لتنفيذ خدمة تقييم عقارات متعددة في مكة المكرمة.

1.2 المقدمة:

العميل:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو صندوق جدوى ريت الحرمين

رقم المرجع (التقرير):

2010398

الغرض من التقييم:

صندوق الاستثمار العقاري (REIT)

طريق التقييم المتبعة

طريقة المقارنات، طريقة التكلفة وطريقة الرسملة

اسم العقار	المدينة	رقم الصك	نوع الملكية	المالك	مساحة الأرض (م2)	مسطحات البناء (م2)	القيمة النهائية للعقار
مبنى تجاري (المطعم)	مكة	620125004885	ملكية حرة	شركة جدوى الخليل العقارية	57.97	-	22,318,500 ر. س
مبنى تجاري (طريق الهجرة)	مكة	320123008310	ملكية حرة	شركة جدوى الخليل العقارية	108.01	-	25,000,000 ر. س
مبنى ثروات وادي إبراهيم للضيافة	مكة	720121009487	ملكية حرة	شركة جدوى الخليل العقارية	203	1,948.8	78,155,000 ر. س
فندق ثروات التقوى	مكة	320108009129 920108009130 720108009128	ملكية حرة	شركة جدوى الخليل العقارية	2,216.23	32,901.61	264,000,000 ر. س
فندق ثروات الأندلسية	مكة	920114009217	ملكية حرة	شركة جدوى الخليل العقارية	641.97	-	408,330,000 ر. س

تاريخ التقييم:

2020/06/30 م

تاريخ المعاينة

2020/06/18 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة صندوق جدوى ريت الحرمين (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار / العقارات موضوع هذا التقرير للغرض المذكور فقط ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأغراض أخرى. وقد تم إعداد التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) الصادرة عام 2017 عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في المملكة العربية السعودية.

1.4 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار
تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها **المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.**

المبلغ المقدّر

يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبائع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملائمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

بائع راغب

من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

ترويج مناسب

المقصود بعبارة " بعد ترويج مناسب " هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيّار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر أو إجبار

ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

مشتري راغب

الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار

ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير

تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2020/06/09 م
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	2020/06/18 م
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	2020/06/30 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2020/08/12 م

1.6 الرأي في القيمة

ستظهر جميع النتائج في هذا التقرير (القيم) على أساس معرفتنا الأفضل للسوق، والمستندات المستلمة من العميل (المفترض أن تكون صحيحة)، ونتائج السوق ومدخلات معاينة الاصل. ومع ذلك، فإن القيم التقديرية للممتلكات / العقارات الموضوعية تعبر عن رأينا في القيم بناءً على النتائج المذكورة سابقاً.

1.7 الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق الاستثمار العقاري (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات، طريقة التكلفة وطريقة الرسملة.

1.8 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار ادائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات وخلافه. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين المجردة فقط بدون أي فحص أي مكونات فنية او دقيقة وغيرها.



1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المحيطة للأصل موضوع التقييم وذلك لغرض جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل. المعلومات التي تم جمعها هي المعلومات الخاصة بأسعار الأصول لنفس نوع الأصل موضوع التقييم والعروض المتاحة وعمليات البيع الفعلية ان أمكن. تم الاخذ بعين الاعتبار نوع الأصل والغرض من التقييم عند جمع البيانات والمعلومات المطلوبة

تفاصيل العقار

مبنى تجاري (المطعم)



العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري (مطعم) بإجمالي مساحة ارض 57.97 م²، حيث تم هدمه مؤخرًا. يقع الأصل موضوع التقييم في مدينة مكة المكرمة في حي المسفلة، مفتوح على 3 ممرات حيث إن جميع مرافق البني التحتية مثل الماء، الكهرباء، الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وغير موصولة حاليًا بالعقار موضوع التقييم.

العقار موضوع التقييم عبارة عن ارض خالية في حي المسفلة في مدينة مكة.

يحد العقار من جهة الشمال: ممر
يحد العقار من جهة الجنوب: ملك خاص
يحد العقار من جهة الشرق: ممر
يحد العقار من جهة الغرب: ممر

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق إبراهيم الخليل

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية واستخدامات فندقية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مبنى تجاري
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الانشائية	ارض خالية
الشكل العام للأرض	غير منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	ارض خالية
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	ارض خالية
اطلالة على شارع فرعي	لا اطلالة مباشرة على شارع فرعي	الحالة العامة للمبنى	ارض خالية
حالة الأرض	خالية		

متوفر ومتصل بالعقار

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار
وغير موصولة بالعقار موضوع التقييم.

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي المسفلة بمدينة مكة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



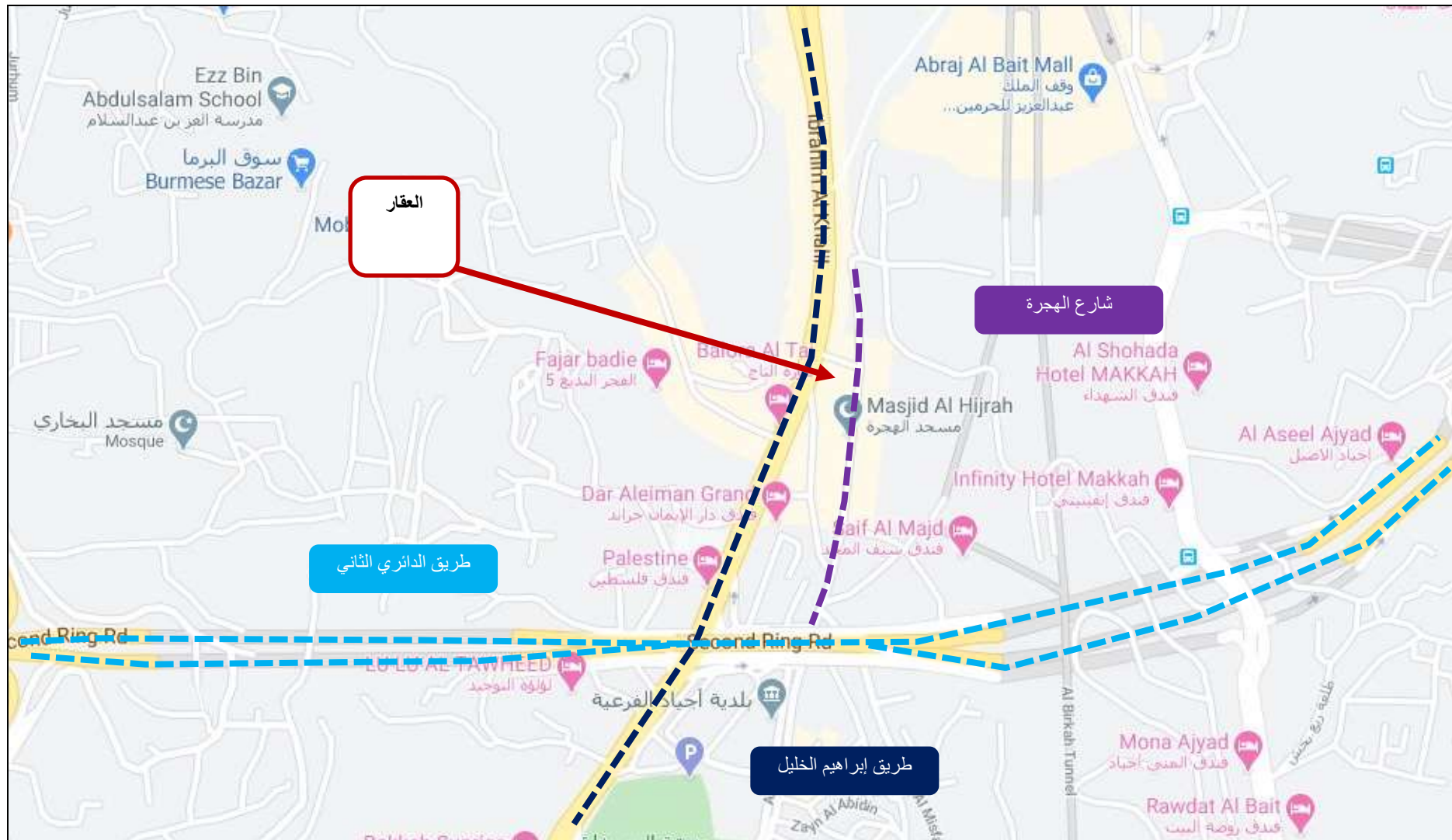
المعالم المحيطة

- 6 بلدية اجياد الفرعية (0.55 كيلومتر).
- 7 فندق سويس هوتيل (0.65 كيلومتر).
- 8 مسجد الهجرة (0.1 كيلومتر).
- 9 رتاج الصفوة (0.4 كيلومتر).
- 10 جوهرة الفضيلة (0.45 كيلومتر).

- 1 ثروات الأندلسية (0.06 كيلومتر)
- 2 فندق برج السلطان (0.27 كيلومتر).
- 3 جبل عمر حياة ريجنسي (0.6 كيلومتر).
- 4 فندق ومركز مؤتمرات هيلتون (0.7 كيلومتر).
- 5 الكعبة (0.85 كيلومتر).

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	مكة المكرمة المسفلة الكثروني 620125004885 23/08/1439 35,000,000 23/08/1439 كاتب عدل مكة المكرمة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 57.97 غير متوفر غير متوفر غير متوفر شركة جدوى الخليل العقارية ملكية حرة N/A
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ممر ملك خاص	الحد الشرقي الحد الغربي	ممر ممر

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

2.6 خصائص الارض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

حالة الارض الحالية	استخدام الارض الحالي	مستوى الارض الحالي	الملكيات الحالية المحيطة
شاغرة	مبنى تجاري ✓	مستوية ✓	تجاري ✓
مبنية	صناعي	شبه مستوية	صناعي
قيد الانشاء	سكني	جبل	سكني
منقبة	زراعي	وادي	زراعي ✓
ارض طبيعية	متعدد الاستخدامات	مائل	متعدد الاستخدام ✓

2.7 صور العقار



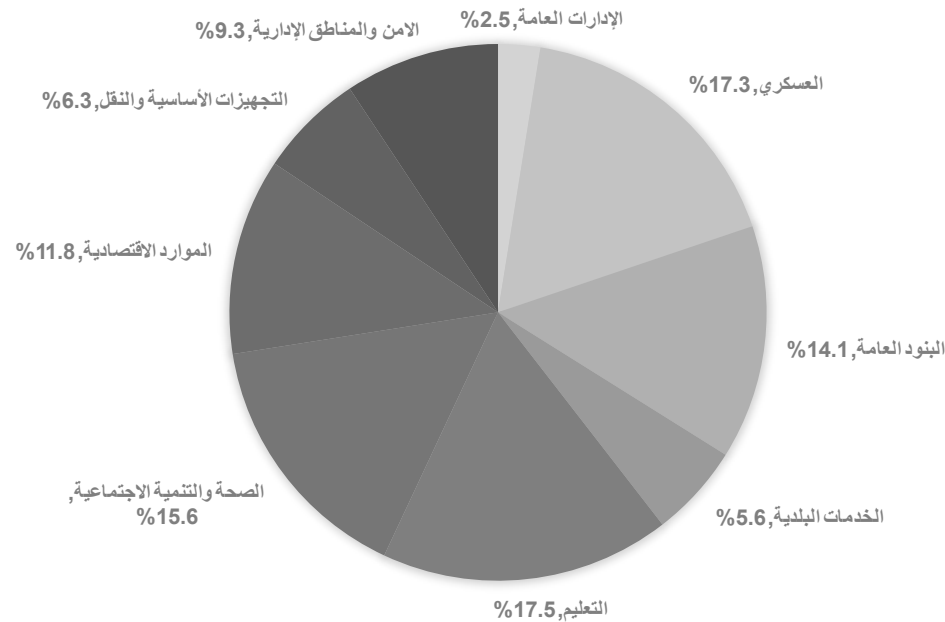
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%-	1.5%- (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

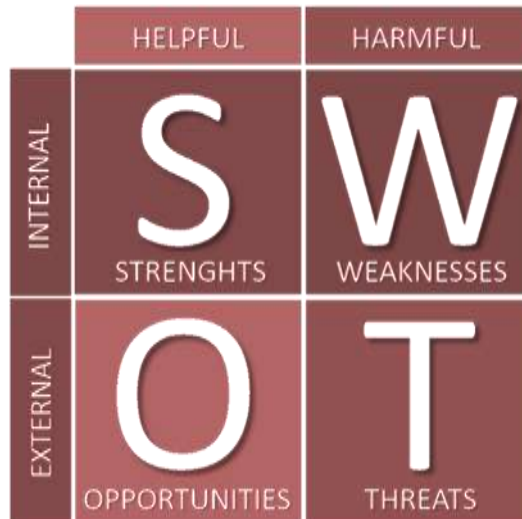
نقاط القوة	نقاط الضعف
- قريب من المسجد الحرام. - قريب جدا من الطريق الرئيسي (إبراهيم الخليل).	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار. - يقع في منطقة مزدهرة.	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية.

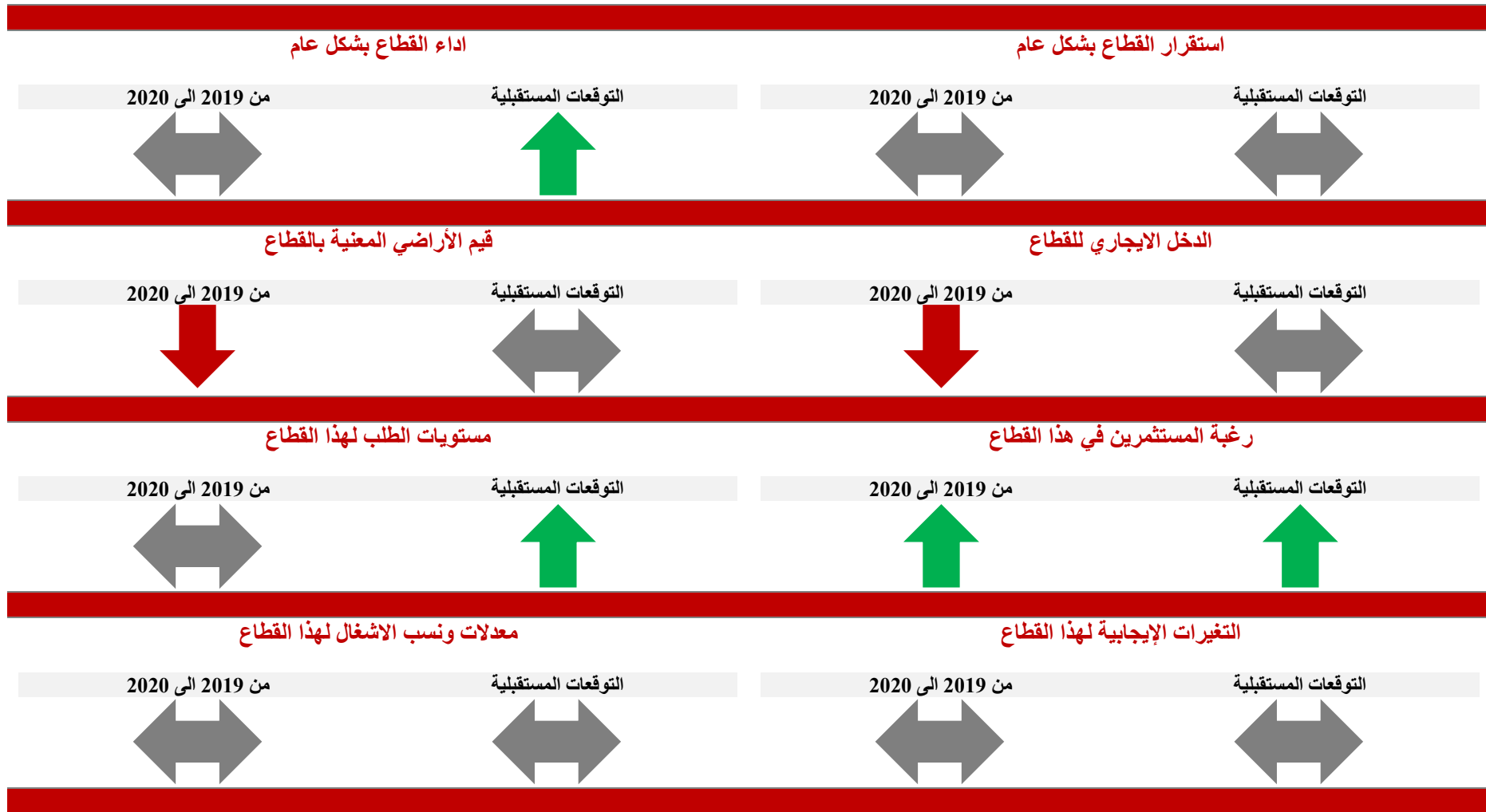
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	-----	✓	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0

تقييم العقار



4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء -----	كروكي -----
التخطيط رئيسي -----	التخطيطات -----	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	رابط الموقع -----
خريطة الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	عقد الاجار ✓	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	الدخل والايرادات -----	اخرى -----

4.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

4.3 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

4.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

4.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا وعكس التأثير في تقدير القيمة.

4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
الارض	-----	-----	✓	-----
المبنى	-----	-----	-----	-----
كامل العقار	-----	-----	-----	-----

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

4.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. لم نجد مقارنات مشابهة للأرض موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدّة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان متوسط سعر السوق بين 360,000 400,000 ر.س/ م². سنستخدم 385,000 ر.س/ م² في تقييمنا:

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م ² قيمة العقار	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%		
57.97	57.97	57.97	57.97	57.97		SAR 22,318,450
SAR 423,500.0	SAR 404,250.0	SAR 385,000.0	SAR 365,750.0	SAR 346,500.0		
SAR 24,550,295	SAR 23,434,373	SAR 22,318,450	SAR 21,202,528	SAR 20,086,605		
قيمة العقار						

يجدر الإشارة ان كل الأسعار والقيم قد تأثرت سلباً بنسبة 5% الى 10% بسبب الحالة القائمة جراء وباء Covid-19.

4.9 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة المقارنات السوقية هو كالتالي:

قيمة العقار: **22,318,500 ر.س**
اثنان وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثمانية عشر ألفاً وخمسمائة ريال سعودي

صور المستندات



تفاصيل العقار

مبنى تجاري / طريق الهجرة



6.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري بإجمالي مساحة ارض 108.01 م². يقع الأصل موضوع التقييم في مدينة مكة المكرمة في حي المسفلة ويطل مباشرة على طريق الهجرة حيث إن جميع مرافق البنى التحتية مثل الماء، الكهرباء، الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وموصولة بالعقار موضوع التقييم والأرض الخاصة بالعقار موضوع التقييم مستوية كما ان حالة المبنى جيدة وذلك حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري في حي المسفلة في مدينة مكة.
يحد العقار من جهة الشمال: ملك خاص
يحد العقار من جهة الجنوب: ملك خاص
يحد العقار من جهة الشرق: ملك خاص
يحد العقار من جهة الغرب: طريق الهجرة

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق إبراهيم الخليل

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبيها على الاستخدامات سكنية وفندقية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مبنى تجاري
عدد الشوارع المحيطة	1	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	ليس الاستخدام الأفضل للعقار
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على الشارع الرئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	ليس الاستخدام الأفضل للعقار
اطلالة على شارع فرعي	شارع الهجرة	الحالة العامة للمبنى	ليس الاستخدام الأفضل للعقار
حالة الأرض	مبنية		

6.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

6.3 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

6.4 موقع العقار

يقع العقار في حي المسفلة بمدينة مكة مع إطلالة مباشرة على شارع الهجرة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



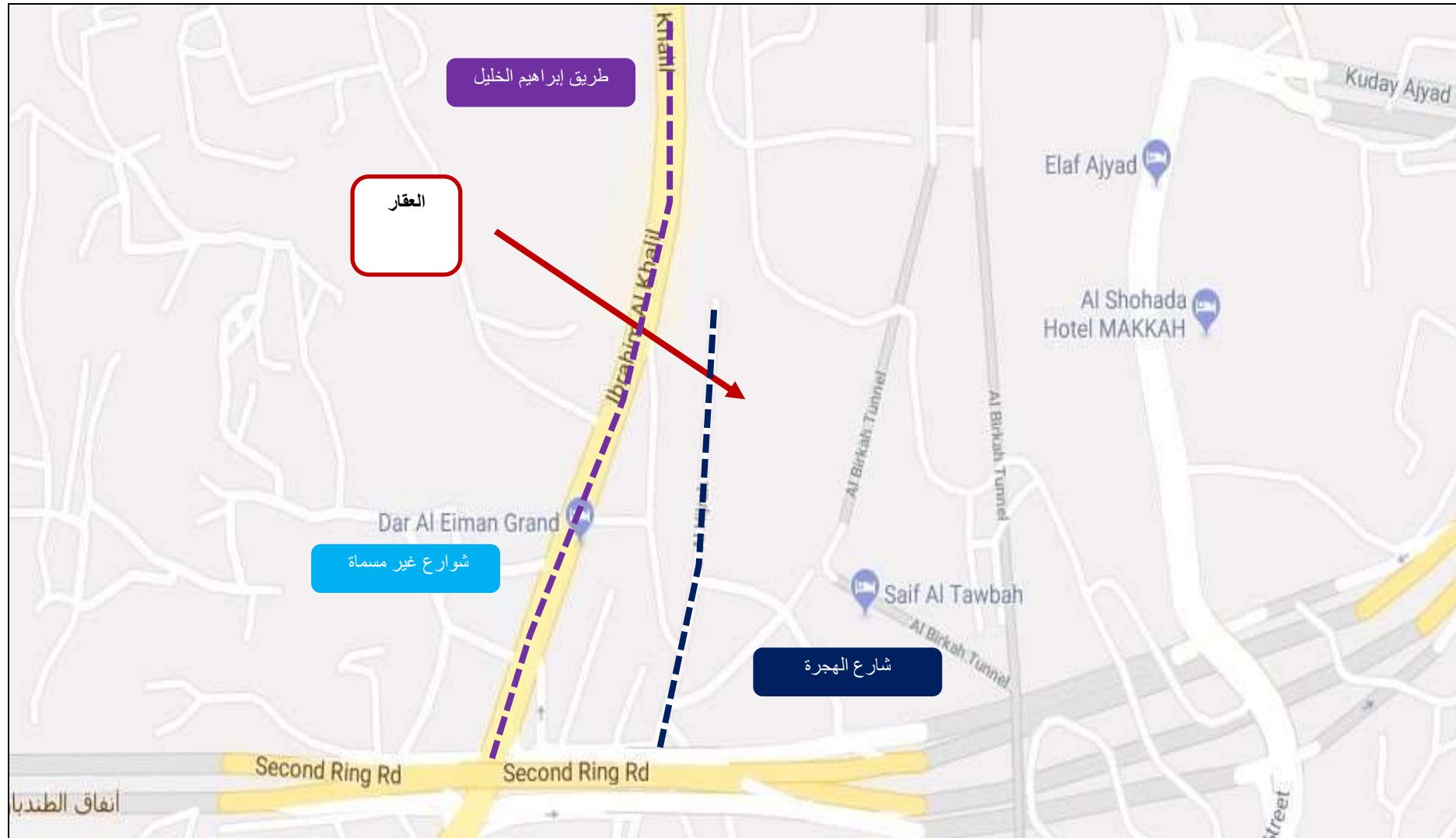
المعالم المحيطة

- 6 فندق أصيل القصر الأبيض (0.1 كيلومتر)
- 7 فندق فردوس العمرة (0.1 كيلومتر)
- 8 ندى الخليل (0.15 كيلومتر)
- 9 فندق مبارك بلازا (0.15 كيلومتر)
- 10 فندق الفجر البديع (0.25 كيلومتر)

- 1 فندق دار الإيمان جراند (0.1 كيلومتر)
- 2 فندق سيف المجد (0.4 كيلومتر)
- 3 إبلاف أجياد (0.6 كيلومتر)
- 4 فندق الشهداء (0.5 كيلومتر)
- 5 فندق رحاب الأخير (0.05 كيلومتر)

6.5 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



6.6 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالي:

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	مكة المكرمة المسفلة الكثروني 320123008310 06/04/1439 23,000,000 06/04/1439 كاتب عدل مكة المكرمة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2 م 108.01 غير متوفر غير متوفر غير متوفر شركة جدوى الخليل العقارية ملكية حرة -----
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ملك خاص ملك خاص	الحد الشرقي الحد الغربي	ملك خاص طريق الهجرة

ملاحظات: زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زونا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

6.7 عقود الايجار

حسب افادة العميل فان العقار موضوع التقييم مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد بأجمالي إيرادات قدرها 1,500,000 ر.س سنويا ولمدة 3 سنوات. في التالي بعض البيانات التي تلخص مصادر الدخل الخاصة بالمشروع:

البند	التفصيل
طرف اول	عقيل بن عبد الرحمن بن عبد الحكيم العقيل
طرف ثاني	شركة جدوى الخليل العقارية
تاريخ العقد	1439/01/01
مدة العقد	3 سنوات
قيمة العقد	4,500,000 ر.س
تحمل مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
قيمة مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
صافي الدخل التشغيلي للمشروع	يتحملها المستأجر

6.8 صور العقار



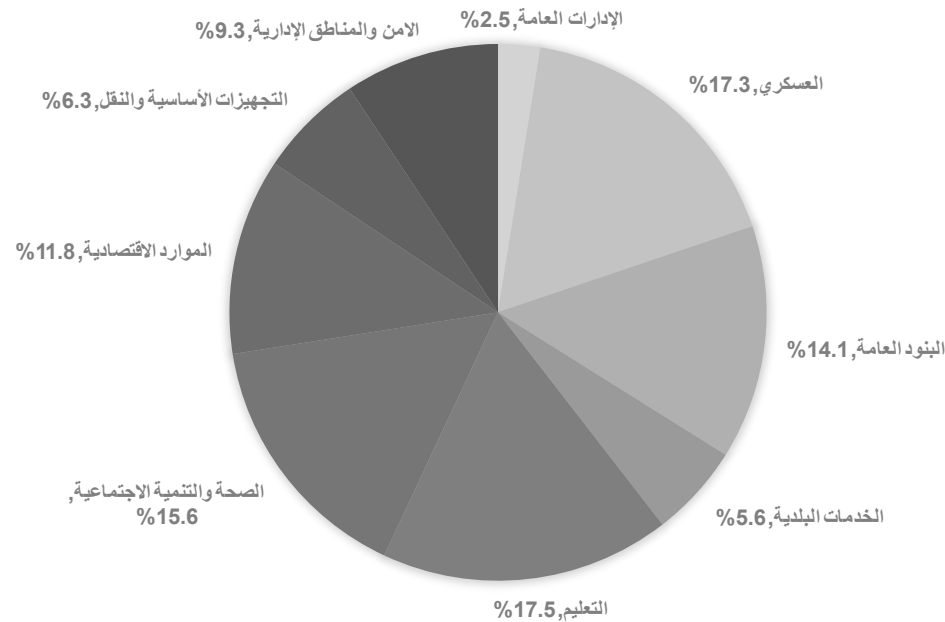
مؤشرات السوق



7.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%-	1.5%- (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

7.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

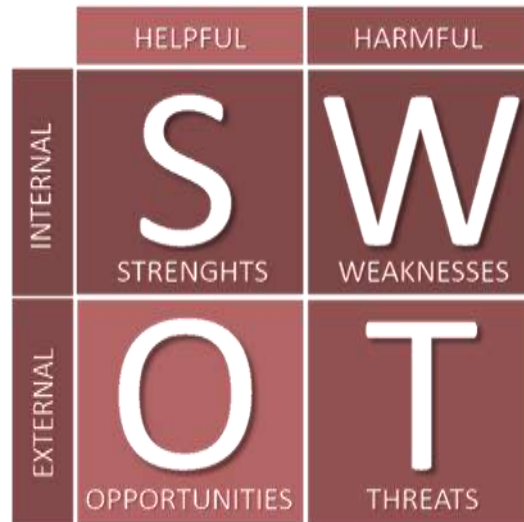
الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

7.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل. - قريب من المسجد الحرام.	- العقار مفتوح من جهة واحدة فقط.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية



تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

7.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
 مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
 مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق



اداء القطاع بشكل عام

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية

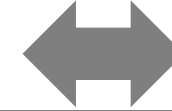


الدخل الايجاري للقطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

7.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	-----	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	✓	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

تحليل الارض

درجة الخطورة - 12 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	-----	✓	-----	-----
الموقع	-----	-----	✓	-----	-----
شكل الارض	-----	-----	✓	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	0	12	0	0

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0

تقييم العقار



8.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء -----	كروكي -----
التخطيط رئيسي -----	التخطيطات -----	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	رابط الموقع -----
خريطة الموقع ✓	بيانات العمل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	عقد الأجار ✓	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	الدخل والإيرادات -----	أخرى -----

8.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

8.3 الاشارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

8.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

8.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا وعكس التأثير في تقدير القيمة.

8.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الارض المتبقية	
-----	✓	-----	-----	-----	الارض المبنى كامل العقار
✓	-----	-----	-----	-----	
-----	-----	✓	-----	-----	

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
 - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
 - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

8.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

8.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. لم نجد مقارنات مشابهة للأرض موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان متوسط سعر السوق بين 300,000 و 330,000 ر.س/م². سنعمد على المتوسط 315,000 ر.س/م² في تقييمنا:

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م ² قيمة العقار	قيمة العقار SAR 34,023,150
10%	5%	0%	-5%	-10%		
108	108	108.01	108	108		
SAR 346,500.0	SAR 330,750.0	SAR 315,000.0	SAR 299,250.0	SAR 283,500.0		
SAR 37,425,465	SAR 35,724,308	SAR 34,023,150	SAR 32,321,993	SAR 30,620,835		
قيمة العقار						

إن العقار موضوع التقييم غير مستغل كأفضل استخدام له ولذلك لن يتم تقييم المبنى الموجود حالياً لنفس السبب إضافة إلى أنه قديم نوعاً ما، لذا لا يمكننا تقييمه باستخدام نهج التكلفة. ومع ذلك، فإن قيمة العقار موضوع التقييم تساوي قيمة الأرض.

8.9 التقييم بطريقة رسملة الدخل

حسب افادة العميل فان العقار موضوع التقييم مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد بأجمالي إيرادات قدرها 1,500,000 ر.س سنويا ولمدة 3 سنوات. في التالي بعض البيانات التي تلخص مصادر الدخل الخاصة بالمشروع:

البند	التفصيل
طرف اول	عقيل بن عبد الرحمن بن عبد الحكيم العقيل
طرف ثاني	شركة جدوى الخليل العقارية
تاريخ العقد	1439/01/01
مدة العقد	3 سنوات
قيمة العقد	4,500,000 ر.س
تحمل مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
قيمة مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
صافي الدخل التشغيلي للمشروع	يتحملها المستأجر

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 5.75% الى 6.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	5.75%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	6.25%
المتوسط	6.00%
البند	تأثير مواصفات العقار على العقار
سهولة الوصول للعقار	0.00%
الحالة العامة للعقار	0.25%
الموقع العام للعقار	-0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%
فريق إدارة المشروع	0.00%
الخدمات والمرافق العامة	0.00%
الإجمالي	0.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار	
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	6.00%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	6.00%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 6.00% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 1,500,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 1,500,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	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%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى تجاري	SAR 1,500,000	0.00%	SAR 1,500,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 1,500,000		
			SAR 1,500,000		
			SAR 0		
			SAR 1,500,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 1,500,000.00	6.00%	25,000,000.00 SAR	25,000,000.00 SAR	25,000,000.00 SAR	

- اجمالي إيرادات المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم تزويدنا بها من قبل العميل
- تم افتراض ان نسبة الاشغال في المشروع هي 100% وذلك حسب ما وردنا من العميل
- جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر.
- نظرًا لأن العقار المعني لم يتم بناؤه بالشكل الصحيح للاستفادة من الاستخدام الأمثل للأرض، لذلك لا يمكننا استخدام نهج الدخل استنادًا إلى أسعار السوق للدور الأرضي والدورين العلويين، بينما يمكن بناء 20 دور إضافي الى الأرضي، ومع ذلك، إذا قارنا معدل الإيجار الحالي للعقار موضوع التقييم مع المنطقة المحيطة، يمكننا أن نلاحظ بوضوح أن هذا الإيجار أقل من متوسط أسعار الإيجار في السوق.
- يجدر الإشارة ان كل الأسعار والقيم قد تأثرت سلبا بنسبة 5% الى 10% بسبب الحالة القائمة جراء وباء Covid-19.

8.10 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الرسملة حسب عقد الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار: **25,000,000 ر.س**
خمس وعشرون مليون ريال سعودي

صور المستندات



تفاصيل العقار

مبنى ثروات وادي إبراهيم للضيافة



10.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى للضيافة (فندق) بإجمالي مساحة ارض 203 م², وقد تم هدمه مؤخراً. يقع العقار في مدينة مكة المكرمة في حي المسفلة وبطل مباشرة على طريق إبراهيم الخليل وإن جميع مرافق البنى التحتية مثل الماء، الكهرباء، الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وغير موصولة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن ارض خالية في حي المسفلة في مدينة مكة.
يحد العقار من جهة الشمال: ممر
يحد العقار من جهة الجنوب: ملك خاص
يحد العقار من جهة الشرق: ممر
يحد العقار من جهة الغرب: طريق إبراهيم الخليل

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق إبراهيم الخليل

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات سكنية وفندقية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	ارض خالية
عدد الشوارع المحيطة	1	حالة المبنى الانشائية	ارض خالية
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	ارض خالية
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على الشارع الرئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	ارض خالية
اطلالة على شارع فرعي	شارع الهجرة	الحالة العامة للمبنى	ارض خالية
حالة الأرض	خالية		

10.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار موضوع التقييم.
✓	✗	
✓	✗	
✓	✗	
✓	✗	
✓	✗	

10.3 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

10.4 موقع العقار

يقع العقار في حي المسفلة بمدينة مكة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



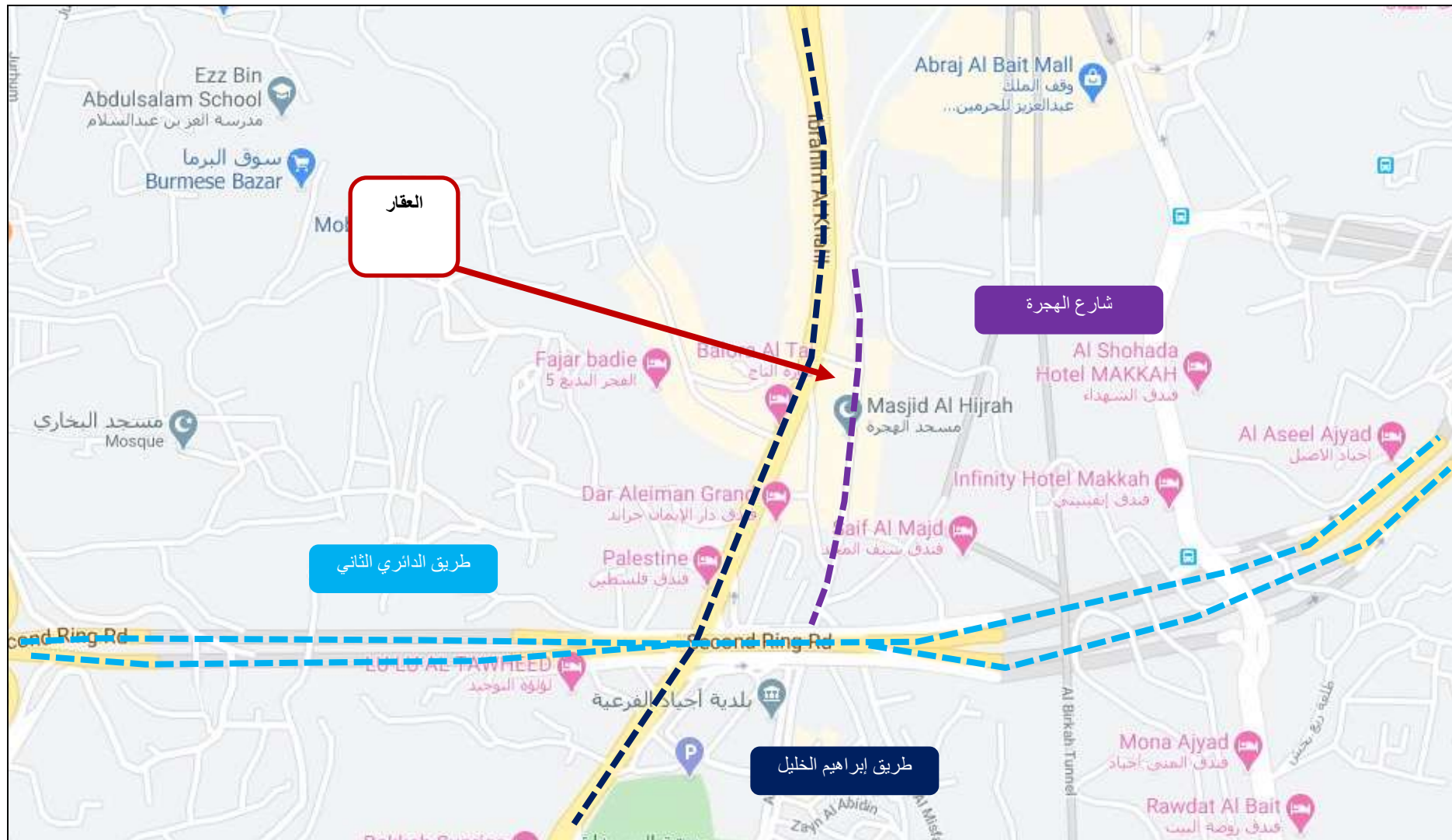
المعالم المحيطة

- 6 بلدية اجياد الفرعية (0.55 كيلومتر).
- 7 فندق سويس هوتيل (0.65 كيلومتر).
- 8 مسجد الهجرة (0.1 كيلومتر).
- 9 رتاج الصفوة (0.4 كيلومتر).
- 10 جوهرة الفضيلة (0.45 كيلومتر).

- 1 ثروات الأندلسية (0.06 كيلومتر)
- 2 فندق برج السلطان (0.27 كيلومتر).
- 3 جبل عمر حياة ريجنسي (0.6 كيلومتر).
- 4 فندق ومركز مؤتمرات هيلتون (0.7 كيلومتر).
- 5 الكعبة (0.85 كيلومتر).

10.5 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



10.6 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالي:

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	مكة المكرمة المسفلة الالكتروني 720121009487 06/004/1439 A. H 125,000,000 06/04/1439 A. H كاتب عدل مكة المكرمة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	203 م غير متوفر غير متوفر غير متوفر شركة جدوى الخليل العقارية ملكية حرة -----
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ممر ملك خاص	الحد الشرقي الحد الغربي	ممر طريق إبراهيم الخليل

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زونا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

10.7 خصائص الارض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

حالة الارض الحالية	استخدام الارض الحالي	مستوى الارض الحالي	الملكيات الحالية المحيطة
شاغرة مبنية قيد الانشاء منقبة ارض طبيعية	ضيافة صناعي سكني تجاري متعدد الاستخدامات	مستوية شبه مستوية جبل وادي مائل	تجاري صناعي سكني زراعي فنادق
----- ✓ ----- ----- -----	----- ----- ----- ✓ -----	----- ----- ----- ----- -----	----- ----- ✓ ----- ✓

10.8 صور العقار



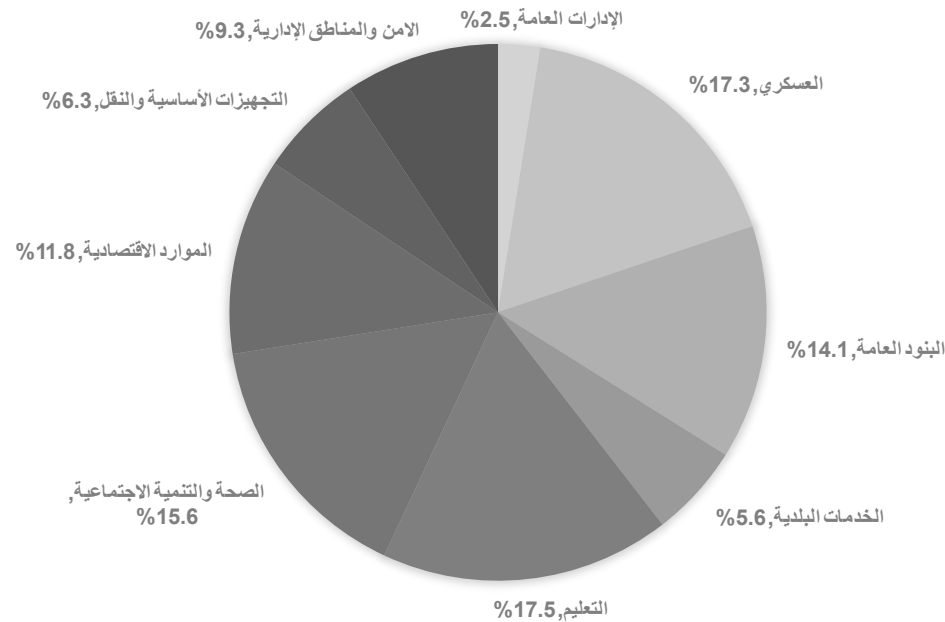
مؤشرات السوق



11.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%-	1.5%- (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

11.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

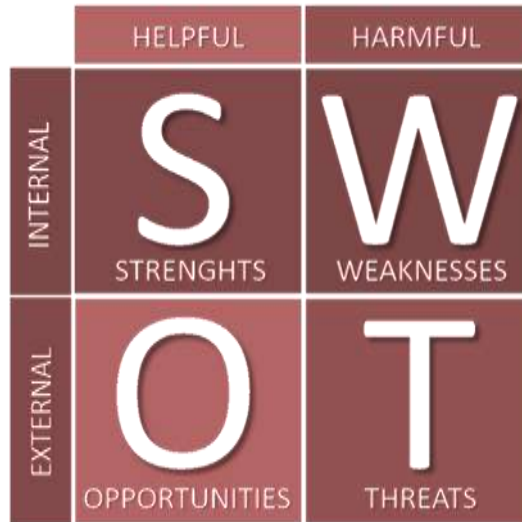
الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

11.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- قريب جدا من المسجد الحرام. - يقع على طريق رئيسي (طريق إبراهيم الخليل).	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية



تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

11.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق



اداء القطاع بشكل عام

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2019 الى 2020

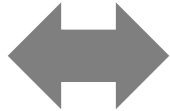


التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2019 الى 2020

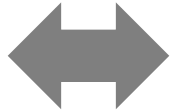


التوقعات المستقبلية

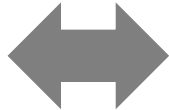


معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2019 الى 2020

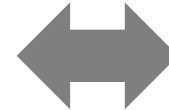


التوقعات المستقبلية

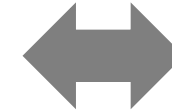


التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

11.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	-----	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	✓	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	-----	✓	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0

تقييم العقار



12.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء -----	كروكي -----
التخطيط رئيسي -----	التخطيطات -----	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	رابط الموقع -----
خريطة الموقع ✓	بيانات العمل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	عقد الايجار -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	الدخل والايرادات -----	اخرى -----

12.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

12.3 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

12.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

12.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا وعكس التأثير في تقدير القيمة.

12.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
-----	-----	-----	✓	-----
-----	-----	-----	-----	✓
-----	-----	✓	-----	-----

الارض
المبنى
كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
 - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
 - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

12.7 مداخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

12.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. لم نجد مقارنات مشابهة للأرض موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان متوسط سعر السوق بين 360,000 400,000 ر.س/م². سنعمل على المتوسط 385,000 ر.س/م² في تقييمنا:

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م ² قيمة العقار	قيمة العقار SAR 78,155,000
10%	5%	0%	-5%	-10%		
203	203	203	203	203		
SAR 423,500.0	SAR 404,250.0	SAR 385,000.0	SAR 365,750.0	SAR 346,500.0		
SAR 85,970,500	SAR 82,062,750	SAR 78,155,000	SAR 74,247,250	SAR 70,339,500		
قيمة العقار						

يجدر الإشارة ان كل الأسعار والقيم قد تأثرت سلباً بنسبة 5% الى 10% بسبب الحالة القائمة جراء وباء Covid-19.

12.2 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة المقارنات السوقية هو كالتالي:

قيمة العقار:

78,155,000 ر.س

ثمانية وسبعون مليوناً ومائة وخمسة وخمسون ألفاً ريال سعودي

صور المستندات



تفاصيل العقار

فندق ثروات التقوى



14.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق بإجمالي مساحة ارض 2,216.23 م² وإجمالي مساحة بناء 32,901.61 م² , مكون من بدروم، دور أرضي، ميزانين، مصلى، مطعم، دور للخدمات، أدوار متكررة وملحقات و 691 وحدة نوم مع إقامة للحجاج حيث يستوعب 2270 حاج. يقع الفندق في مدينة مكة المكرمة في حي الششة وبطل مباشرة على طريق الرضا وإن جميع مرافق البنى التحتية مثل الماء، الكهرباء، الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق في حي الششة في مدينة مكة.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع الرضا
يحد العقار من جهة الشرق: ملك خاص
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسط وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع قرب طريق الحج

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات سكنية وفندقية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الارض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	فندق
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الانشائية	جيدة
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على الشارع الرئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع الرضا	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

14.2 مرافق البنية التحتية

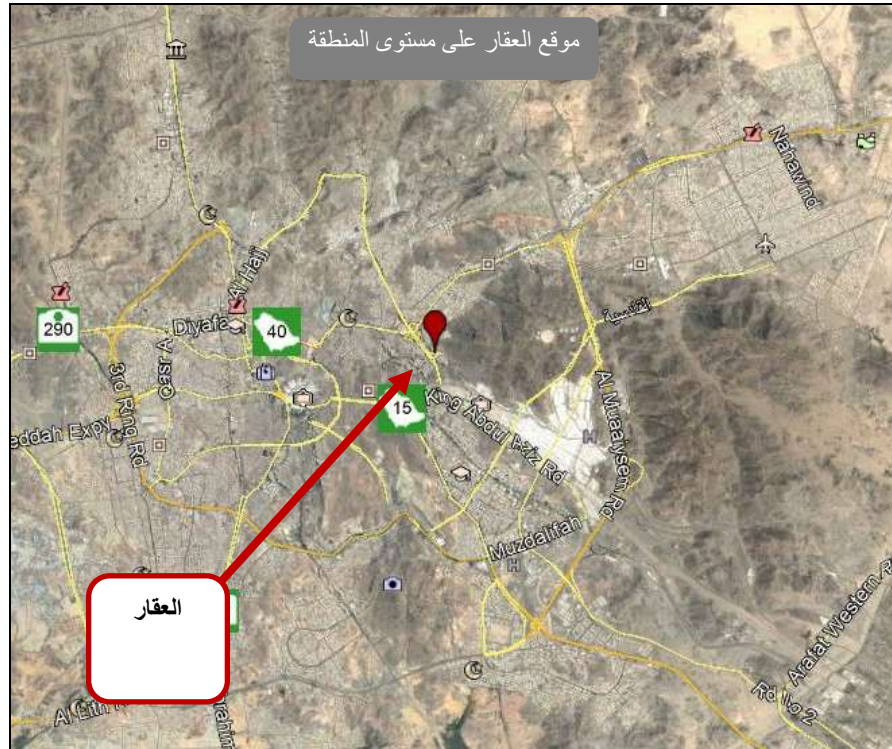
متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

14.3 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

14.4 موقع العقار

يقع العقار في حي الششة بمدينة مكة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



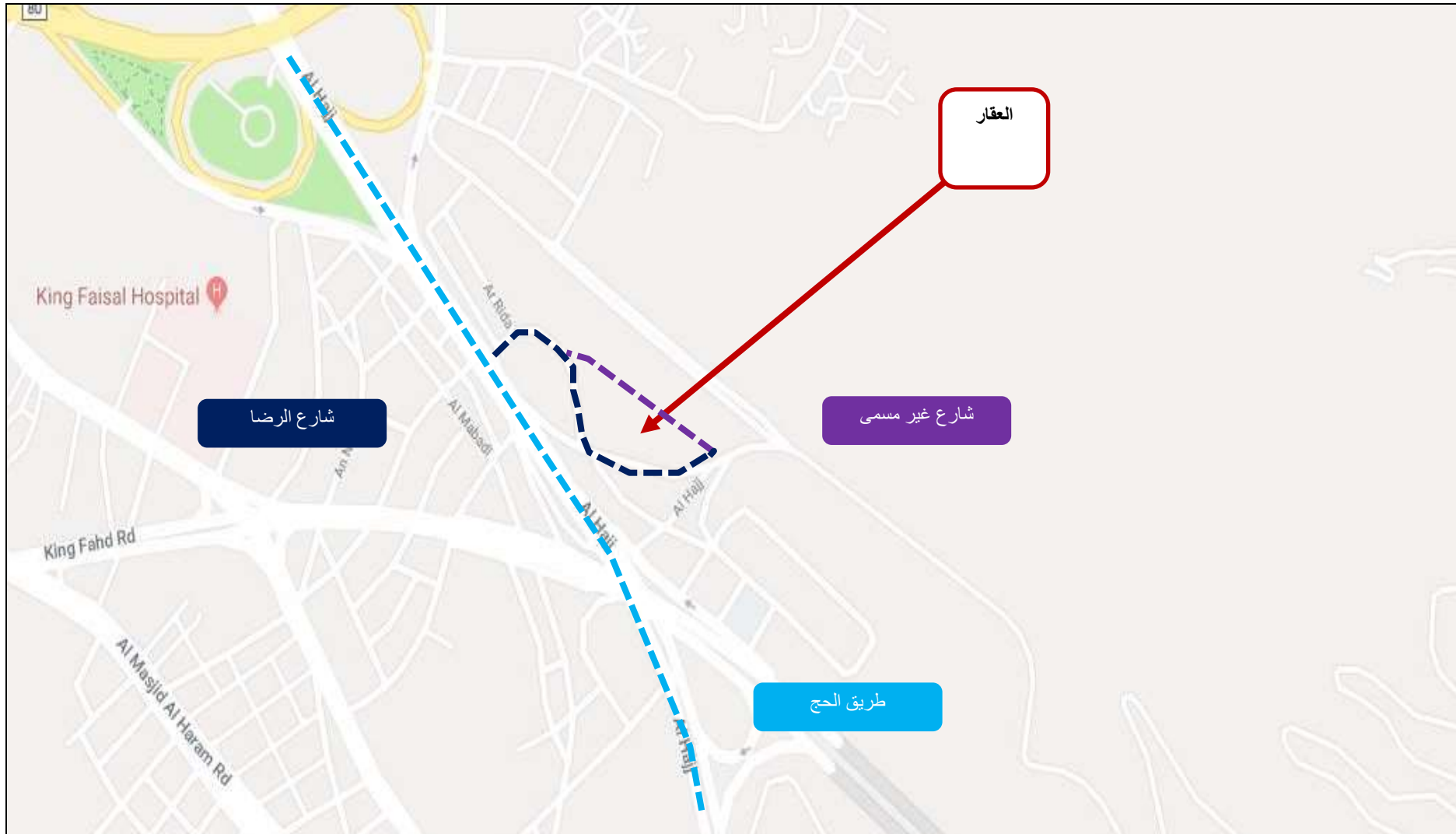
المعالم المحيطة

- 11 فندق ثروات الفيصل (0.5 كيلومتر)
- 12 فندق 715 (04 كيلومتر)
- 13 فندق 214 (0.4 كيلومتر)
- 14 مبنى سلطان القحطاني (0.4 كيلومتر)
- 15 شركة سعد سعيد الصاعدي للمقاولات والتشغيل والصيانة (0.4 كيلومتر)

- 1 مستشفى الملك فيصل (0.8 كيلومتر)
- 2 مرجان المنار (0.1 كيلومتر)
- 3 فندق الجوهرة (0.1 كيلومتر)
- 4 فندق الطيب (0.2 كيلومتر)
- 5 ثروات الفيصل (0.3 كيلومتر)

14.5 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



14.6 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صكوك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والصادرة من كاتب عدل مكة المكرمة التي تحتوي على المعلومات التالي:

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة	مكة المكرمة الششة الكثروني 720108009128 22/07/1438 50,000,000 22/07/1438	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 628.55 9 / أ / 168 غير متوفر 1 / 15 / 23 ب/ شركة جدوى الخليل العقارية ملكية حرة -----
ملاحظات			
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة	مكة المكرمة الششة الكثروني 920108009130 22/07/1438 100,000,000 22/07/1438	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 710.46 14 / أ / 168 غير متوفر 1 / 15 / 23 ب/ شركة جدوى الخليل العقارية ملكية حرة -----
ملاحظات			
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة	مكة المكرمة الششة الكثروني 320108009129 22/07/1438 100,000,000 22/07/1438	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 877.22 13 / أ / 168 غير متوفر 1 / 15 / 23 ب/ شركة جدوى الخليل العقارية ملكية حرة -----
ملاحظات			

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زونا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زونا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زونا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

14.1 رخصة البناء والمباني

يبيّن تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناءً على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد	✓	✓
مبنى بالكامل	رخصة البناء	رخصة البناء
قيد الإنشاء	رسومات المبنى	رسومات المبنى
	وثائق أخرى	وثائق أخرى
	معلومات شفوية	معلومات شفوية
	تقدير	تقدير

قام العميل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم صادرة من أمانة مدينة مكة المكرمة والتي تحتوي على تفاصيل سيرد ذكرها في الجزء من التقرير. العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى فندقي شيد بالكامل. العمر الفعلي للمبنى هو 6 سنوات وذلك بناءً على تاريخ انتهاء رخصة البناء.

العقار موضوع التقييم	نوع رخصة البناء
إضافة مشروع ضباقة 70965 17/09/1433 17/09/1436 AH	نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
بدروم	مواقف	3	4,110.86
أرضي	استقبال	1	1,459.77
ميزانين	استقبال	1	908.06
مصلّى	مصلّى	1	1,404.52
مطعم	مطعم	1	1,398.22
دور خدمات	خدمات	1	1,398.22
ادوار متكررة	سكني	14	20,060.43
ملحقات	سكني	1	1,445.83
بيت الدرج والمصاعد	بيت الدرج والمصاعد	---	84.96
خزانات	خزانات	---	630.74
مجموع مساحات البناء			32,901.61

14.2 حالة المبنى

تم بناء العقار موضوعه بالكامل لتشغيل سكن الحجاج في مواسم الحج والعمرة من قبل ثروات المشاريع للتطوير والاستثمار العقاري وفقاً للبناء رقم 70965 بتاريخ 1433/9/17 هـ، فإن المساحة الإجمالية للبناء تبلغ 32,901.613 متر مربع والتي تتكون من 690 غرفة لاستيعاب 2270 حاجاً وفقاً إلى الرخصة الرسمية رقم 14409 بتاريخ 1436/11/08 هـ. فيما يلي نسخ من رخصة البناء ورخصة الإقامة وشهادة موافقة وزارة السياحة:



14.3 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية:

حالة الأرض الحالية

شاغرة	-----
مبنية	✓
قيد الانشاء	-----
منقبة	-----
ارض طبيعية	-----

استخدام الأرض الحالي

فندق	✓
صناعي	-----
سكني	-----
تجاري	✓
متعدد الاستخدامات	-----

مستوى الأرض الحالي

مستوية	✓
نصف مستوية	-----
جبل	-----
وادي	-----
مائل	-----

الملكيات الحالية المحيطة

تجاري	✓
صناعي	-----
سكني	✓
زراعي	-----
فنادق	✓

رقم الرخصة	14409 / ز
تاريخ الرخصة	1436/11/08
الحي	الغسالة
الصادرة عن	أمانة منطقة مكة
رقم صك الملكية	24/512/4
رقم رخصة البناء	70965
رقم عداد الكهرباء	18429875
رقم بريد واصل	2609242447525
الصلاحية	-----
اجمالي عدد الادوار	أرضي + 22 دور
عدد الادوار المستعملة	15
مكونات المبنى	مواقف + أرضي + ميزانين + خدمات + مصلى + مطعم + 14 متكرر + مرتد
عدد المطابخ المركزية	1
عدد المطابخ	0
عدد الغرف	690
عدد الحجاج المسموح	2270
نظام انذار الحرائق	موجود
نظام مكافحة الحرائق	موجود
مولد كهرباء	موجود
عدد المصاعد	موجود

زودنا العميل بنسخة من تصريح الحج الذي يفترض أنه صحيح وموثق. كما ان عدد الغرف وعدد الحجاج الفعلي قد يختلف عن الواقع وسيتم التقييم على أساس ما هو موجود في الرخصة

14.5 صور العقار



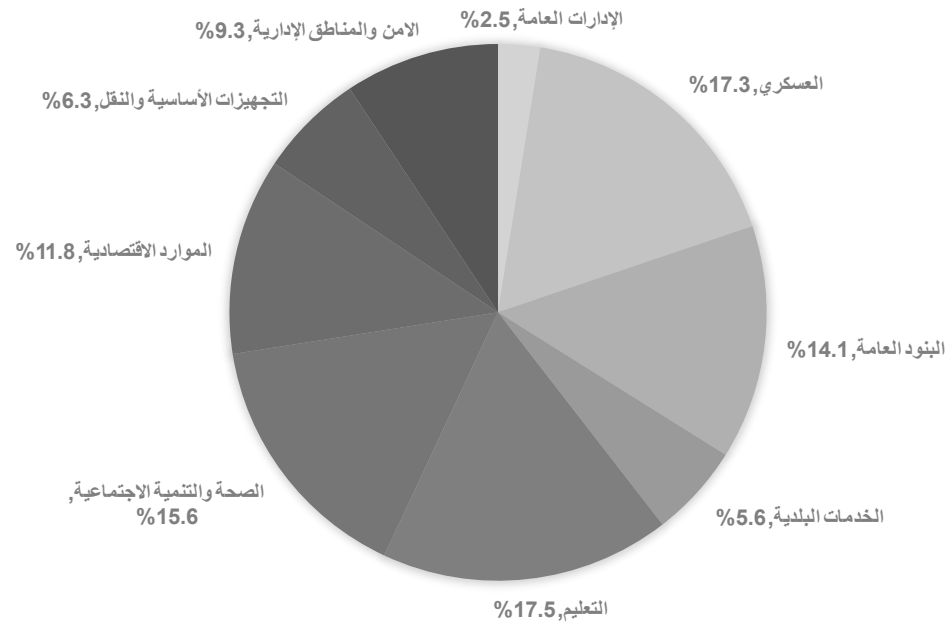
مؤشرات السوق



15.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%-	1.5%- (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

15.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

15.3 تحليل نقاط القوة والضعف

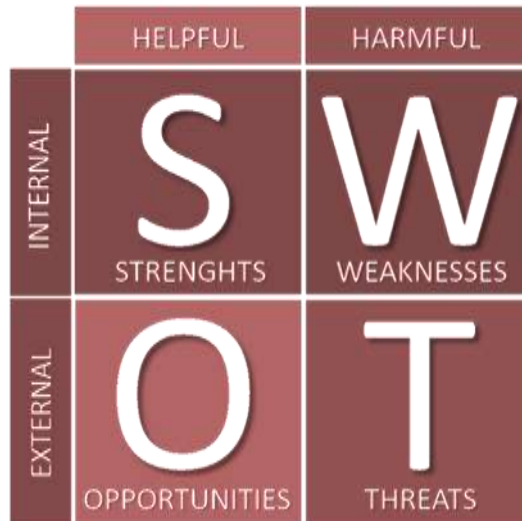
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل. - قريب من طريق رئيسي (طريق الحج).	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- كثرة العقارات المشابهة في نفس المنطقة.

تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

15.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق



اداء القطاع بشكل عام

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية

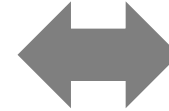


الدخل الايجاري للقطاع

من 2019 الى 2020

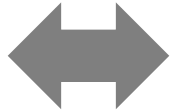


التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2019 الى 2020

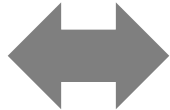


التوقعات المستقبلية

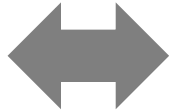


معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية

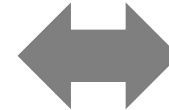


التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

15.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	-----	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	✓	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	-----	✓	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0

تقييم العقار



16.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
التخطيط رئيسي -----	التخطيطات -----	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	رابط الموقع -----
خريطة الموقع ✓	بيانات العمل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	عقد الأجار ✓	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	الدخل والإيرادات -----	أخرى -----

16.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

16.3 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

16.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

16.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا وعكس التأثير في تقدير القيمة.

16.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
-----	-----	-----	✓	-----
-----	-----	-----	-----	✓
-----	-----	✓	-----	-----

الارض
المبنى
كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
 - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
 - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

16.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

16.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. لم نجد مقارنات مشابهة للأرض موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان متوسط سعر السوق بين 18,000 و 22,000 ر.س/م². سنعتمد على المتوسط 20,000 ر.س/م² في تقييمنا:

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
2,216	2,216	2,216.23	2,216	2,216	مساحة الأرض
SAR 22,000.0	SAR 21,000.0	SAR 20,000.0	SAR 19,000.0	SAR 18,000.0	ر.س / م ²
SAR 48,757,060	SAR 46,540,830	SAR 44,324,600	SAR 42,108,370	SAR 39,892,140	قيمة العقار
قيمة العقار					

16.1 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	من (ر.س / م ²)	الى (ر.س / م ²)	
SAR 1,100	1000	1200	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	550	650	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	900	1100	اعمال التشطيبات
SAR 250	230	270	الملحقات
SAR 600	550	650	الفرش
SAR 150	120	180	تحسينات الموقع
30%	28%	32%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف إنشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
2,216.23	SAR 20,000	SAR 44,324,600
مكونات المبنى		
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
م ²	3	4,110.86
م ²	1	1,459.77
م ²	1	908.06
م ²	1	1,404.52
م ²	1	1,398.22
م ²	1	1,398.22
م ²	14	20,060.43
م ²	1	1,445.83
م ²	---	84.96
م ²	---	630.74
32,901.61		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
28,790.75	SAR 1,100	SAR 31,669,825	100%	SAR 31,669,825	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
28,790.75	SAR 600	SAR 17,274,450	100%	SAR 17,274,450	اعمال الالكتروميكانيك
28,790.75	SAR 1,000	SAR 28,790,750	100%	SAR 28,790,750	اعمال التشطيبات
28,790.75	SAR 250	SAR 7,197,688	100%	SAR 7,197,688	الملحقات
28,790.75	SAR 600	SAR 17,274,450	100%	SAR 17,274,450	الفرش
		SAR 102,207,163	100.00%	SAR 102,207,163	الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
4,110.86	SAR 1,500	SAR 6,166,290	100%	SAR 6,166,290	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
4,110.86	SAR 600	SAR 2,466,516	100%	SAR 2,466,516	اعمال الالكتروميكانيك
4,110.86	SAR 400	SAR 1,644,344	100%	SAR 1,644,344	اعمال التشطيبات
		SAR 10,277,150	100.00%	SAR 10,277,150	الإجمالي
تحسينات الموقع					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
2,216.23	SAR 150.00	SAR 332,434.50	100%	SAR 332,435	تطوير الارض
		SAR 332,434.50	100%	SAR 332,434.50	الإجمالي
التكاليف غير المباشرة					
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف غير المباشرة	
SAR 112,817	0.10%	SAR 112,816,747		SAR 112,817	تكاليف أولية للمشروع
SAR 338,450	0.30%	SAR 112,816,747		SAR 338,450	تكاليف التصميم
SAR 1,128,167	1.00%	SAR 112,816,747		SAR 1,128,167	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 5,640,837	5.00%	SAR 112,816,747		SAR 5,640,837	تكاليف الإدارة
SAR 5,640,837	5.00%	SAR 112,816,747		SAR 5,640,837	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 112,816,747		SAR 0	أخرى
SAR 12,861,109.16	11.40%			SAR 12,861,109.16	اجمالي التكلفة
	32,901.61	اجمالي مسطحات البناء		SAR 112,816,747	التكاليف المباشرة
	SAR 3,820	ر.س / م ²		SAR 12,861,109.16	التكاليف غير المباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 125,677,856.16	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,820 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
8.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 125,677,856	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 115,623,628	التكلفة بعد الاهلاك		
		50	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.00%	الاهلاك السنوي
30.0%	نسبة ربحية المالك		
		6	العمر الفعلي
		8.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 34,687,088	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 150,310,716	اجمالي قيمة التطوير	8.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 150,310,716 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 150,310,716	SAR 44,324,600	SAR 194,635,316	SAR 194,640,000

16.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

حسب افادة العميل فان العقار موضوع التقييم مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد بأجمالي إيرادات قدرها 271,700,000 ر.س سنويا ولمدة 15 سنة و6 أشهر. في التالي بعض البيانات التي تلخص مصادر الدخل الخاصة بالمشروع

البند	التفصيل
طرف اول	شركة جدوى المشاعر للاستثمار
طرف ثاني	ثروات المشاعر للاستثمار والتطوير
تاريخ العقد	2017/01/31
مدة العقد	15 سنة و6 أشهر
قيمة العقد	271,700,000 ر.س
تحمل مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
قيمة مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
صافي الدخل التشغيلي للمشروع	يتحملها المستأجر

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 5.75% الى 6.25%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	5.75%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	6.25%
المتوسط	6.00%

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 6 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
حالة المستأجر	-0.25%	مستأجر جيد
الخدمات والمرافق العامة	0.25%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي	0.25%	

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.25%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	6.00%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	6.25%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 6.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
فندق		العقار مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد			SAR 16,500,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 16,500,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
فندق	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%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
فندق	SAR 16,500,000	0.00%	SAR 16,500,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 16,500,000		
			SAR 16,500,000		
			SAR 0		
			SAR 16,500,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 16,500,000.00	6.25%	264,000,000.00 SAR	264,000,000.00 SAR	264,000,000.00 SAR	

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

16.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل

قد زدنا العمل بالعدد الدقيق للأيام وقدرة استيعاب الحجاج للفندق كما يلي:

بالإشارة الى المسح الميداني والسوقي والذي تم تنفيذه من فريق العمل لدينا حول مؤشرات القطاع الفندقي في مدينة مكة المكرمة عموما وموقع العقار موضوع التقييم خصوصا (معدلات ايجار الغرفة، معدلات ايجار الحاج، نسب الاشغال، الخ...)، فإننا نوجز المعطيات حول هذه المؤشرات كما هو موضح في التفاصيل السوقية التالية:

ايراد الحاج – موسم الحج

بناء على عينات العقارات المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم فان متوسط ايجار الحاج في موسم الحج لهذا العام يتراوح من 1,900 الى 2,300 ريال سعودي للحاج الواحد. وبناء على ذلك فلقد افترضنا ان دخل الحاج للمشروع موضوع التقييم هو 2,100 ر.س للحاج الواحد. كما ان متوسط نسب الاشغال في منطقة المشروع لهذا النوع من المشاريع تقارب 90% خلال نفس الموسم.

ايراد الغرف الفندقية – موسم شهر رمضان (أول 20 يوم)

ان متوسط ايجار الغرفة الفندقية يعتمد بالدرجة الأولى على مستوى المشروع نفسه (عدد النجوم) والخدمات المقدمة والمتوفرة على حد سواء. بالنسبة للعقار موضوع التقييم فان تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العمل. بناء على المسح الميداني الذي اجراه فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 180 الى 270 ر.س في الليلة الواحدة خلال أول عشرون يوما من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 70% الى 80% خلال نفس الفترة.

ايراد الغرف الفندقية – موسم شهر رمضان (العشر الاواخر)

ان متوسط ايجار الغرفة الفندقية يعتمد بالدرجة الأولى على مستوى المشروع نفسه (عدد النجوم) والخدمات المقدمة والمتوفرة على حد سواء. بالنسبة للعقار موضوع التقييم فان تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العمل. بناء على المسح الميداني الذي اجراه فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 270 الى 350 ر.س في الليلة الواحدة خلال العشر الاواخر من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغال تقارب 85% خلال نفس الفترة.

ايراد الغرف الفندقية – بقية السنة

ان متوسط ايجار الغرفة الفندقية يعتمد بالدرجة الأولى على مستوى المشروع نفسه (عدد النجوم) والخدمات المقدمة والمتوفرة على حد سواء. بالنسبة للعقار موضوع التقييم فان تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العمل. بناء على المسح الميداني الذي اجراه فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 100 الى 200 ر.س في الليلة الواحدة خلال الأيام المتبقية من السنة (320 يوم) مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 35% الى 45% خلال نفس الفترة.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نظرية اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 6% الى 7%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

		الحد الأدنى لمعدل الرسملة
		الحد الأعلى لمعدل الرسملة
		المتوسط
		5.75%
		6.25%
		6.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 6 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز
الخدمات والمرافق العامة	0.25%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
		0.50%
الإجمالي		
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
		0.50%
		6.00%
		6.50%
		اجمالي المستويات على معدل الرسملة
		معدل الرسملة حسب متوسطات السوق
		معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 6.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

الإيرادات						
الكمية			الإيرادات			
الموسم	الوحدة	الكمية	النسبة	نوع الإيراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات
موسم الحج	Pilgrims	2,270	SAR 2,100	موسمي	15	SAR 4,767,000
موسم رمضان (20 يوم)	Keys	690	SAR 240	يومي	20	SAR 3,312,000
موسم رمضان (10 أيام)	Keys	690	SAR 320	يومي	10	SAR 2,208,000
مواسم أخرى	Keys	690	SAR 140	يومي	320	SAR 30,912,000
						SAR 41,199,000
المصاريف						
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات
موسم الحج	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	10.00%	22.50%
موسم رمضان (20 يوم)	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	25.00%	37.50%
موسم رمضان (10 أيام)	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	15.00%	27.50%
مواسم أخرى	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	60.00%	72.50%
صافي الدخل التشغيلي						
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي			
موسم الحج	SAR 4,767,000	22.50%	SAR 3,694,425			
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 3,312,000	37.50%	SAR 2,070,000			
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 2,208,000	27.50%	SAR 1,600,800			
مواسم أخرى	SAR 30,912,000	72.50%	SAR 8,500,800			
						SAR 15,866,025
						SAR 41,199,000
						-SAR 25,332,975
						SAR 15,866,025.00
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية			
SAR 15,866,025.00	6.50%	244,092,692.31 SAR	244,090,000.00 SAR			

يجدر الإشارة الى ان كل الأسعار، القيم ونسب الاشغال قد تأثرت سلبيا بنسبة 5% الى 10% بسبب الحالة القائمة نتيجة وباء Covid-19.

16.1 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
رسملة الدخل (السوق)	244,090,000 ر. س	العقار بالكامل
منهجية الدخل (عقد الإيجار)	264,000,000 ر. س	العقار بالكامل
التكلفة والإهلاك	194,640,000 ر. س	المبنى فقط

16.2 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الرسملة حسب عقد الإيجار هو كالتالي:

قيمة العقار: 264,000,000 ر.س
مئتان وأربع وستون مليون ريال سعودي

صور المستندات



تفاصيل العقار

فندق ثروات الأندلسية



18.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق بإجمالي مساحة ارض 641.97 م2 وإجمالي مسطحات بناء 7,573 م2 , مكون من بدروم، دور أرضي، ميزانين، دورين للخدمات و11 دور متكرر. يقع الفندق في مدينة مكة المكرمة في حي المسفلة ويطل مباشرة على طريق إبراهيم الخليل. إن جميع مرافق البنية التحتية مثل الماء، الكهرباء، الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق في حي المسفلة في مدينة مكة.
يحد العقار من جهة الشمال: ممر صغير & ملك خاص
يحد العقار من جهة الجنوب: ممر صغير & ملك خاص
يحد العقار من جهة الشرق: طريق إبراهيم الخليل
يحد العقار من جهة الغرب: ملك خاص

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسط وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق إبراهيم الخليل

المنطقة المحيطة بالعقار

إن استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات سكنية وفندقية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	فندق
عدد الشوارع المحيطة	1	حالة المبنى الانشائية	جيدة
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق إبراهيم الخليل	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	لا اطلالة مباشرة على شارع فرعي	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

18.2 مرافق البنية التحتية

الماء	متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار
الكهرباء	✓	✓
الاتصالات	✓	✓
الصرف الصحي	✓	✓

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار
وغير موصولة للعقار الموضوع للتقييم.

18.3 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

18.4 موقع العقار

يقع العقار في حي المسفلة بمدينة مكة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



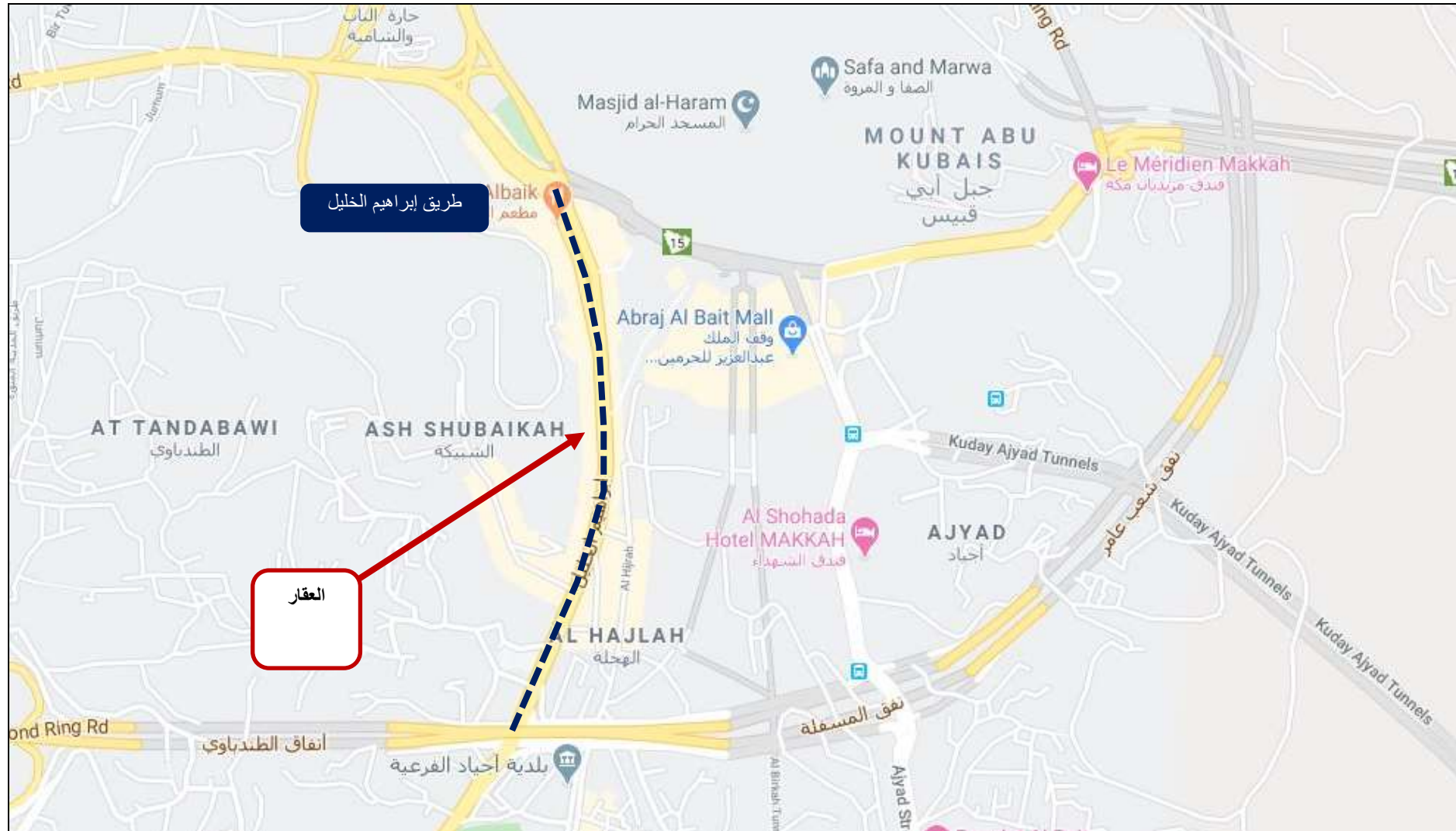
المعالم المحيطة

- 6 فندق دار الإيمان جراند (0.7 كيلومتر)
- 7 تاج الخليل (05 كيلومتر)
- 8 فردوس العمرة (0.6 كيلومتر)
- 9 فندق العليا الخليل (0.8 كيلومتر)
- 10 فندق فلسطين (1 كيلومتر)

- 1 فندق فيرمونت مكة (0.9 كيلومتر)
- 2 مكارم أجياد (0.7 كيلومتر)
- 3 إيلاف أجياد (0.6 كيلومتر)
- 4 فندق الشهداء (0.5 كيلومتر)
- 5 فندق سيف المجد (1.5 كيلومتر)

18.5 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



18.6 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات:

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	مكة المكرمة المسفلة الكثروني 920114009217 20/07/1438 AH 379,000,000 20/07/1438 AH كاتب عدل مكة المكرمة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 641.97 غير متوفر غير متوفر غير متوفر شركة جدوى الخليل العقارية ملكية حرة -----
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ممر صغير & ملك خاص ممر صغير & ملك خاص	الحد الشرقي الحد الغربي	طريق إبراهيم الخليل ملك خاص

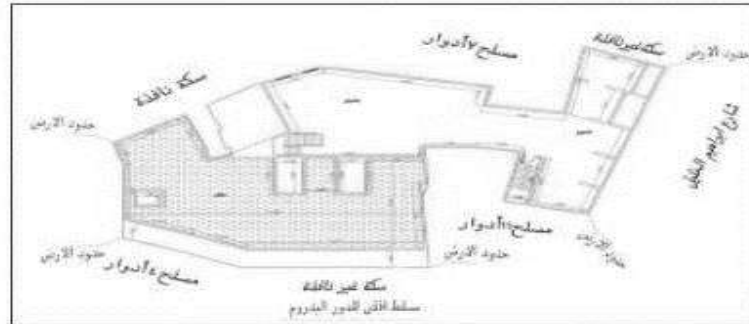
ملاحظات: زودنا العميل بنسخة من سند الملكية التي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

18.7 عقود الايجار

حسب افادة العميل فان العقار موضوع التقييم مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد بأجمالي إيرادات قدرها 403,750,000 ر.س سنويا ولمدة 15 سنة و6 أشهر. في التالي بعض البيانات التي تلخص مصادر الدخل الخاصة بالمشروع:

البند	التفصيل
طرف اول	شركة جدوى الخليل العقارية
طرف ثاني	ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري
تاريخ العقد	2017/01/31
مدة العقد	15 سنة و6 أشهر
قيمة العقد	403,750,000 ر.س
تحمل مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
قيمة مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
صافي الدخل التشغيلي للمشروع	يتحملها المستأجر

18.8 المخططات



البدر



الدور الأرضي



الميزانين



دور الخدمات



أدوار متكررة



الملحقات

18.9 صور العقار



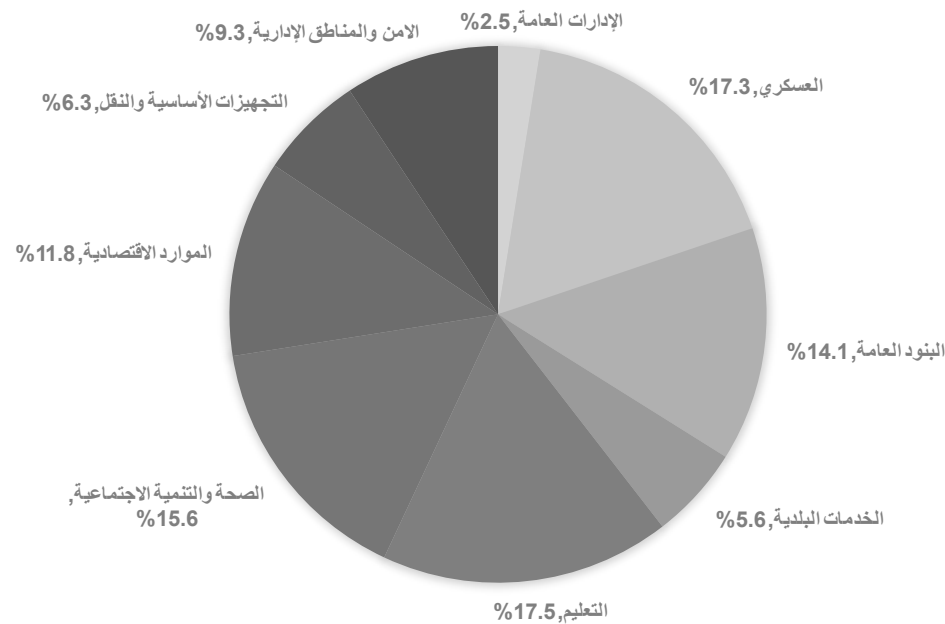
مؤشرات السوق



19.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%-	1.5%- (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

19.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

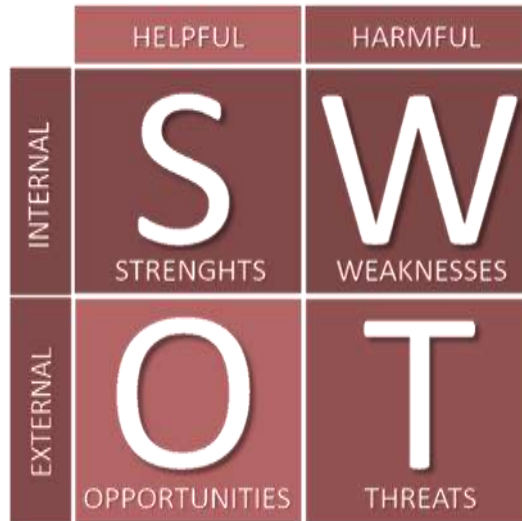
الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

19.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل. - قريب من المسجد الحرام. - يقع على طريق رئيسي (طريق إبراهيم الخليل).	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية - كثرة العقارات المشابهة في نفس المنطقة.



تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

19.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق



اداء القطاع بشكل عام

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية

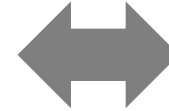


الدخل الايجاري للقطاع

من 2019 الى 2020

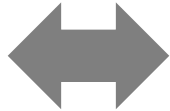


التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2019 الى 2020

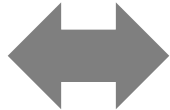


التوقعات المستقبلية

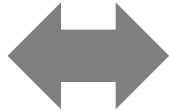


معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية

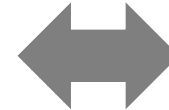


التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2019 الى 2020



التوقعات المستقبلية



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

19.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	-----	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	✓	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	-----	✓	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0

تقييم العقار



20.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
التخطيط رئيسي -----	التخطيطات -----	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	رابط الموقع -----
خريطة الموقع ✓	بيانات العمل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	عقد الأجار ✓	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	الدخل والإيرادات -----	أخرى -----

20.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

20.3 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

20.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

20.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا وعكس التأثير في تقدير القيمة.

20.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الارض المتبقية	
-----	✓	-----	-----	-----	الارض المبنى كامل العقار
✓	-----	-----	-----	-----	
-----	-----	✓	-----	-----	

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

20.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

20.1 التقييم بأسلوب التكلفة

لم يزودنا العميل بصورة عن رخصة البناء لذلك، لم نتمكن من تطبيق طريقة التكلفة والإهلاك للعقار موضوع التقييم.

20.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب عقد الإيجار

حسب افادة العميل فان العقار موضوع التقييم مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد بأجمالي إيرادات قدرها 403,750,000 ر.س سنوياً ولمدة 15 سنة و6 أشهر. في التالي بعض البيانات التي تلخص مصادر الدخل الخاصة بالمشروع:

البند	التفصيل
طرف اول	شركة جدوى الخليل العقارية
طرف ثاني	ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري
تاريخ العقد	2017/01/31
مدة العقد	15 سنة و6 أشهر
قيمة العقد	403,750,000 ر.س
تحمل مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
قيمة مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
صافي الدخل التشغيلي للمشروع	يتحملها المستأجر

لقد أعلمنا العميل بان المستأجر قرر بالاتفاق مع المالك، إنهاء عقد الإيجار في فبراير 2021.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 5.5% الى 6.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	5.50%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	6.50%
المتوسط	6.00%

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 6 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
حالة المستأجر	-0.25%	مستأجر جيد
الخدمات والمرافق العامة	0.25%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي	0.00 %	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.00%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	6.00%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	6.00 %	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 6 % والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع				
الإيرادات		الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	ايجار الوحدة
فندق		الفندق مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد		اجمالي الإيرادات SAR 24,500,000
اجمالي الإيرادات SAR 24,500,000				
تكاليف التشغيل والإدارة الصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
فندق	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
اجمالي التكاليف 0.00%				
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
فندق	SAR 24,500,000	0.00%	صافي الدخل التشغيلي SAR 24,500,000	
الإجمالي SAR 24,500,000			الإجمالي SAR 24,500,000	
اجمالي الإيرادات للمشروع			صافي الدخل التشغيلي	
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة			صافي الدخل التشغيلي	
SAR 0			SAR 24,500,000.00	
صافي الدخل التشغيلي				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 24,500,000.00	6.00%	408,333,333.33 SAR	408,330,000.00 SAR	

20.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل

بالإشارة الى المسح الميداني والسوقي والذي تم تنفيذه من فريق العمل لدينا حول مؤشرات القطاع الفندقى في مدينة مكة المكرمة عموما وموقع العقار موضوع التقييم خصوصا (معدلات ايجار الغرفة، معدلات ايجار الحاج، نسب الاشغال، الخ...)، فإننا نوجز المعطيات حول هذه المؤشرات كما هو موضح في التفاصيل السوقية التالية:

ايراد الحاج - موسم الحج

بناء على عينات العقارات المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم فان متوسط ايجار الحاج في موسم الحج لهذا العام يتراوح من 7,200 الى 9,000 ريال سعودي للحاج الواحد. وبناء على ذلك فلقد افترضنا ان دخل الحاج للمشروع موضوع التقييم هو 8,200 ر.س للحاج الواحد. كما ان متوسط نسب الاشغال في منطقة المشروع لهذا النوع من المشاريع تقارب 95% خلال نفس الموسم.

إيراد الغرف الفندقية – موسم شهر رمضان (أول 20 يوم)

ان متوسط ايجار الغرفة الفندقية يعتمد بالدرجة الأولى على مستوى المشروع نفسه (عدد النجوم) والخدمات المقدمة والمتوفرة على حد سواء. بالنسبة للعقار موضوع التقييم فان تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 360 الى 540 ر.س في الليلة الواحدة خلال أول عشرون يوما من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 80% الى 90% خلال نفس الفترة.

إيراد الغرف الفندقية – موسم شهر رمضان (العشر الاواخر)

ان متوسط ايجار الغرفة الفندقية يعتمد بالدرجة الأولى على مستوى المشروع نفسه (عدد النجوم) والخدمات المقدمة والمتوفرة على حد سواء. بالنسبة للعقار موضوع التقييم فان تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 800 الى 1,000 ر.س في الليلة الواحدة خلال العشر الاواخر من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغال تقارب 95% خلال نفس الفترة.

إيراد الغرف الفندقية – بقية السنة

ان متوسط ايجار الغرفة الفندقية يعتمد بالدرجة الأولى على مستوى المشروع نفسه (عدد النجوم) والخدمات المقدمة والمتوفرة على حد سواء. بالنسبة للعقار موضوع التقييم فان تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 180 الى 350 ر.س في الليلة الواحدة خلال الأيام المتبقية من السنة (320 يوم) مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 55% الى 65% خلال نفس الفترة.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 5.5% الى 6.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	5.50%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	6.50%
المتوسط	6.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار	
البند	التأثير
سهولة الوصول للعقار	0.00%
الحالة العامة للعقار	0.00%
الموقع العام للعقار	0.00%
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%
فريق الإدارة	0.00%
الخدمات والمرافق العامة	0.25%
الإجمالي	0.25%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار	
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.25%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	6.00%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	6.25%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 6.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسمة الدخل هي كالتالي:

الإيرادات						
الكمية			الإيرادات			
الموسم	الوحدة	الكمية	النسبة	نوع الایراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات
موسم الحج	Pilgrims	1,176	SAR 8,200	موسمي	15	SAR 9,643,200
موسم رمضان (20 يوم)	Keys	294	SAR 450	يومي	20	SAR 2,646,000
موسم رمضان (10 أيام)	Keys	294	SAR 950	يومي	10	SAR 2,793,000
مواسم أخرى	Keys	294	SAR 280	يومي	320	SAR 26,342,400
اجمالي الإيرادات SAR 41,424,600						
المصاريف						
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات
موسم الحج	2.50%	2.50%	5.00%	0.00%	5.00%	15.00%
موسم رمضان (20 يوم)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	15.00%	30.00%
موسم رمضان (10 أيام)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
مواسم أخرى	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	40.00%	55.00%
صافي الدخل التشغيلي						
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات		صافي الدخل التشغيلي		
موسم الحج	SAR 9,643,200	15.00%		SAR 8,196,720		
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 2,646,000	30.00%		SAR 1,852,200		
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 2,793,000	20.00%		SAR 2,234,400		
مواسم أخرى	SAR 26,342,400	55.00%		SAR 11,854,080		
اجمالي		SAR 24,137,400				
		SAR 41,424,600				
		-SAR 17,287,200				
		SAR 24,137,400.00				
الإيرادات الخصومات						
صافي الدخل التشغيلي						
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسمة	قيمة العقار		القيمة التقريبية		
SAR 24,137,400.00	6.25%	386,198,400.00 SAR		386,200,000.00 SAR		

يجدر الإشارة الى ان كل الأسعار، القيم ونسب الاشغال قد تأثرت سلبيا بنسبة 5% الى 10% بسبب الحالة القائمة نتيجة وباء Covid-19.

20.4 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س.)	العقار موضوع التقييم
رسمة الدخل (السوق)	386,200,000 ر. س	العقار بالكامل
منهجية الدخل (عقد الإيجار)	408,330,000 ر. س	العقار بالكامل

20.5 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الرسملة حسب عقد الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار:

408,330,000 ر.س

أربعمائة وثمانون مليون وثلاثمائة وثلاثين ألف ريال سعودي

صور المستندات



20.1 استعمالات التقرير

ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

20.2 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



21.1 حالة الاستشاري/ المقيّم

نؤكد ان الاستشاري/ المقيّم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير متحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

21.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه بهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

نعم	كلا	العميل	التاريخ
		صندوق جدوى ريت الحرمين	2019
	✓	-----	-----
	✓	-----	-----

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء
كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم
قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

21.3 المسائل البيئية

نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسترعي الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها أن تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي اصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم، وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذلك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الاصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية الاصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

21.4 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين WHITE CUBES والعميل. وباستثناء ما تقتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.

