

WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES

TAHA CORP.
REAL ESTATE CONSULTING SERVICES

صندوق جدوى ريت الحرمين
عقارات متعددة

REAL ESTATE
VALUATION





رقم المرجع: WCRE-19-458-1
التاريخ: 21/01/2020
السادة الموقرين: صندوق جدوى ريت الحرمين

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

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته,

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2020/01/20، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقارات موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
د. محمد طه - المدير التنفيذي

شهادة مقيّم مالي معتمد (CVA) من الجمعية العالمية للمستشارين، المقيمين والمحليين (IACVA) - الولايات المتحدة الأمريكية.
شهادة التقييم من ARA (الأكاديمية العربية العقارية).
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)
مدرب معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
مقيّم محلف لدى المحاكم اللبنانية.



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





الفهرس

10	المقدمة	1.1
10	العميل	1.2
10	الأصل موضوع التقييم	1.3
10	حالة الاستشاري/ المقيّم	1.4
10	مستشار مستقل	1.5
11	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	1.6
11	الرأي في القيمة	1.7
11	معايير التقييم	1.8
11	الغرض من التقييم	1.9
12	تاريخ التقرير	1.10
12	تاريخ التقييم	1.11
12	تاريخ المعاينة	1.12
12	تاريخ موافقة العميل	1.13
12	نظام معاينة العقار موضوع التقييم	1.14
13	المسح الميداني	1.15
13	عملة التقرير	1.16
13	التأمين	1.17
13	الاشعارات القانونية	1.18
14	مصدر المعلومات	1.19
15	المعرفة والمهارات	1.20
15	المقيمين المعتمدين في الهيئة السعودية للمقيمين	1.21
16	امثال التقييم	1.22
16	اسس التقييم المعتمدة	1.23
16	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.24
19	منهج التقييم	1.25



21	1.26	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
21	1.27	مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح
22	1.28	سرية المعلومات
22	1.29	المسائل البيئية
24	1.30	وصف العقار
24	1.31	صك الملكية
25	1.32	عقود الايجار
25	1.33	خصائص الارض
26	1.34	الموقع
27	1.35	صور العقار
27	1.36	المستندات المستلمة
28	1.37	فرضيات خاصة للتقييم
29	1.38	تحليل نقاط القوة والضعف
29	1.39	نبذة عن القطاع
31	1.40	تحليل المخاطر
32	1.41	مدخلات عملية التقييم.
33	1.42	التقييم بأسلوب التكلفة
33	1.43	التقييم بطريقة رسمة الدخل (حسب الإيرادات الفعلية)
34	1.44	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
34	1.45	القيمة النهائية للعقار
36	1.46	وصف العقار
36	1.47	صك الملكية
37	1.48	عقود الايجار
37	1.49	خصائص الارض
38	1.50	الموقع
39	1.51	صور العقار



40	المستندات المستلمة	1.52
40	فرضيات خاصة للتقييم	1.53
41	تحليل نقاط القوة والضعف	1.54
41	نبذة عن القطاع	1.55
43	تحليل المخاطر	1.56
44	مدخلات عملية التقييم.	1.57
45	التقييم بأسلوب التكلفة	1.58
45	التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب الإيرادات الفعلية)	1.59
46	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة	1.60
46	القيمة النهائية للعقار	1.61
48	وصف العقار	1.62
48	صك الملكية	1.63
49	عقود الإيجار	1.64
49	حالة المبنى	1.65
49	خصائص الأرض	1.66
50	الموقع	1.67
51	صور العقار	1.68
52	المستندات المستلمة	1.69
52	فرضيات خاصة للتقييم	1.70
53	تحليل نقاط القوة والضعف	1.71
53	نبذة عن القطاع	1.72
55	تحليل المخاطر	1.73
56	مدخلات عملية التقييم.	1.74
57	التقييم بأسلوب التكلفة	1.75
59	التقييم بطريقة رسملة الدخل (موسم الحج)	1.76
61	التقييم بطريقة رسملة الدخل (عقود الإيجار)	1.77



62	1.78	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
62	1.79	القيمة النهائية للعقار
64	1.80	وصف العقار
65	1.81	صك الملكية
65		عقود الايجار
66	1.82	رخصة البناء والمباني
67	1.83	حالة المبنى
67	1.84	خصائص الارض
68	1.85	رخصة الحج
69	1.86	الموقع
70	1.87	صور العقار
71	1.88	المستندات المستلمة
71	1.89	فرضيات خاصة للتقييم
72	1.90	تحليل نقاط القوة والضعف
72	1.91	نبذة عن القطاع
74	1.92	تحليل المخاطر
75	1.93	مدخلات عملية التقييم.
76	1.94	التقييم بأسلوب التكلفة
79	1.95	التقييم بطريقة رسمة الدخل (موسم الحج)
81	1.96	التقييم بطريقة رسمة الدخل (عقود الإيجار)
82	1.97	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
82	1.98	القيمة النهائية للعقار
84	1.99	وصف العقار
84	1.100	صك الملكية
85	1.101	عقود الايجار
85	1.102	خصائص الارض



86	المخططات	1.103
87	الموقع	1.104
88	صور العقار	1.105
89	المستندات المستلمة	1.106
89	فرضيات خاصة للتقييم	1.107
90	تحليل نقاط القوة والضعف	1.108
90	نبذة عن القطاع	1.109
92	تحليل المخاطر	1.110
93	مدخلات عملية التقييم.	1.111
94	التقييم بأسلوب التكلفة	1.112
94	التقييم بطريقة رسمة الدخل (موسم الحج)	1.113
96	التقييم بطريقة رسمة الدخل (عقود الإيجار)	1.114
97	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة	1.115
97	القيمة النهائية للعقار	1.116
97	استعمالات التقرير	1.117
97	ملاحظات	1.118

المقدمة

يهدف هذا القسم الى التعمير عن الإفصاحات و إخلاء المسؤولية و البيانات العامة حول قيود إجراءات التقييم



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.2 العمل

1.1 المقدمة

العمل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة صندوق جدوى ريت الحرمين، وهي شركة تعمل بموجب القانون واللوائح السعودية.

لقد تلقينا تعليمات من شركة صندوق جدوى ريت الحرمين بتاريخ 2020/01/20 لتنفيذ خدمة التقييم لعقارات متعددة في مكة المكرمة كمايلي:

اسم العقار	الموقع
مبنى تجاري (المطعم)	حي المسفله
مبنى تجاري (طريق الهجرة)	حي المسفله
مبنى ثروات وادي إبراهيم للضيافة	حي المسفله
فندق ثروات التقوى	حي الششه
فندق ثروات الأندلسية	حي المسفله

اسم العميل	صندوق جدوى ريت الحرمين
مجال العمل	استثمار عقاري
موقع الشركة	الرياض
الشخص المعني	احمد المغامس

1.4 حالة الاستشاري/ المقيّم

1.3 الأصل موضوع التقييم

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 لاجراء التقييم.

تم توجيهنا من قبل بتقييم الأصل كملكية حرة، خالية من أي أعباء أو مصالح طرف ثالث. كما لم نجر أي تحقيق بهذه الفرضيات، وقد افترضنا أن أي تحقيق من هذا القبيل لن يحدد أي اختلافات في الملكية.

1.5 مستشار مستقل

"يتم تعريف المقيّم الخارجي في معايير RICS والهيئة السعودية للمقيمين على النحو التالي: هو أن المقيم ومن يعمل معه ليس لديهم روابط مادية مع شركة العميل، أصول العميل او موضوع المهمة.

كما نؤكد أننا مستشارين مستقلين للمهمة المطلوب تنفيذها والتي هي موضوع هذا التقرير، ولا يجوز تفسير أي شيء وارد في هذه الاتفاقية على أنه يشكل أي علاقة مع العميل بخلاف علاقة العميل والمستشار المستقل لغرض هذا التقرير. كما نفيد بأنه لا يوجد أي علاقة حالية بين طاقم عمل White Cubes وبين طاقم عمل العميل. ونؤكد أيضاً أنه لا يوجد تضارب في المصالح لممتلكات العميل.



1.6 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني أو 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 و عكس التأثير في تقدير القيمة.

1.7 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.

1.8 معايير التقييم

تم إعداد التحاليل والآراء والاستنتاجات كما وهذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الخاصة بالمؤسسة الملكية للمساكين القانونيين (RICS) (طبعة 2014) وقواعد السلوك للأعضاء. ذلك بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخراً الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولي والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

1.9 الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقارات / الأصول موضوع هذا التقرير وذلك من أجل صندوق الاستثمار العقاري (REIT).

يغرض الاستحواذ	يغرض البيع	جمع اموال خاصة
جمع اموال عامة	صندوق الاستثمار العقاري (REIT) ✓	اتخاذ قرار داخلي
يغرض التأمين	يغرض التصفية	توزيع إرث

لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة التكلفة والإهلاك (DRC) & طريقة أسلوب الدخل طريقة لتقييم الأصول موضوع هذا التقرير



1.10 تاريخ التقرير

عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ومع ذلك ، وفي بعض الحالات ، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على طبيعة وحجم وموقع الاصل موضوع هذا التقرير.

2020/01/21

1.11 تاريخ التقييم

تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. تاريخ التقييم هو التاريخ الذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية. وعليه فان تاريخ التقييم هو

2019/12/31

1.12 تاريخ المعاينة

يعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لفحص العقار وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. ومع ذلك ، فإن القيمة النهائية للممتلكات / العقارات سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.

2019/12/30

1.13 تاريخ موافقة العميل

يعكس تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل / العقار وذلك تمهيدا لتقديم هذا التقرير.

2020/01/20

1.14 نظام معاينة العقار موضوع التقييم

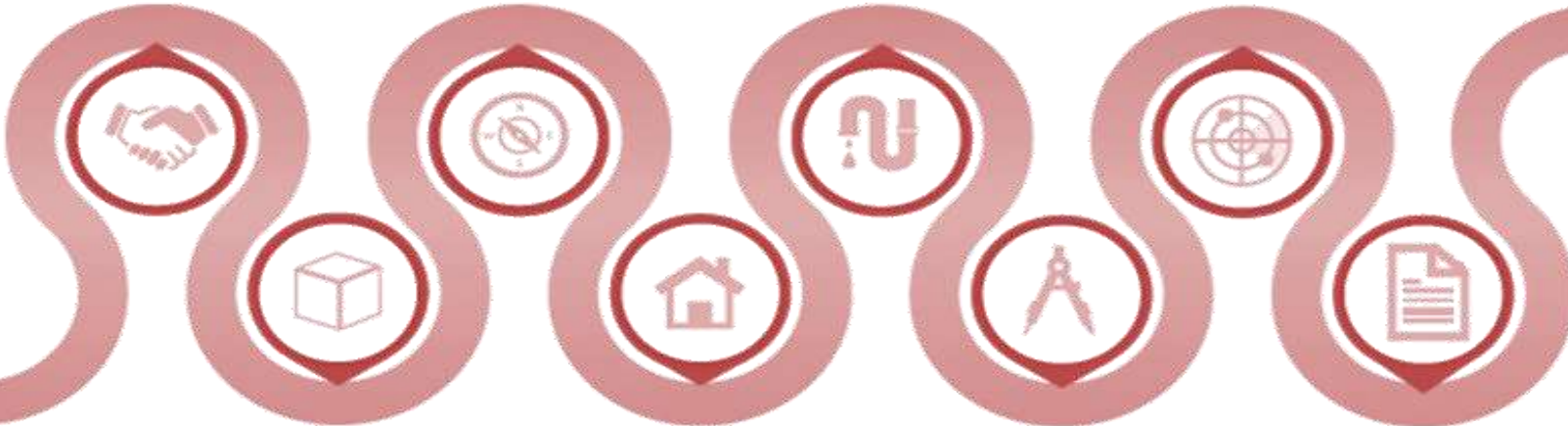
نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار ادائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما 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.

معلومات الملكية المستلمة

تحليل الموقع

الخدمات والمرافق

اجراءات لارضاء المتطلبات



فريّة , المكعبات البيضاء في الموقع

مسح البناء العام

التعليق , علم , التصميم الهيكل

ملخص ملاحظات التفتيش



1.15 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة 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 إن أمكن. تم الأخذ بعين الاعتبار نوع الأصل والغرض من التقييم عند جمع البيانات والمعلومات المطلوبة

1.16 عملة التقرير

يستخدم هذا التقرير عملة الريال العربي السعودي (ر.س)

1.17 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

1.18 الإشعارات القانونية

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

خالية من الاشكال	اشكال ملاحظ	لم يتم اعلامنا	
-----	-----	✓	نزاعات المحكمة
-----	-----	✓	وثائق غير مصرح بها
-----	-----	✓	الصراع مع لوائح البلدية والقانون
-----	-----	✓	قضايا الرهن والتمويل



1.19 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





1.20 المعرفة والمهارات

نؤكد أن المقيمين لدينا هم مقيمين معتمدين لدى الجهات الدولية والمحلية ومؤهلين تأهيلاً مناسباً ولديهم المعرفة والمهارات المناسبة لإجراء هذا التقييم. وقد تمت عملية التقييم تحت إشراف وإدارة كلا من:



1.21 المقيمين المعتمدين في الهيئة السعودية للمقيمين

المقيمون المعتمدون الرئيسيون والمصرح بهم رسمياً من قبل WHITE CUBES للتوقيع على أي وثيقة تقييم صادرة من قبلنا هم على النحو التالي:

1- الدكتور / محمد نايف طه (المدير التنفيذي والمالك لمجموعة White Cubes International)
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين رقم 1220000263

2- الأستاذ / عصام محمد الحسيني (المدير التنفيذي / شريك)
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين رقم 1210000474

اسم المقيم	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
الدكتور / محمد نايف طه	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
الأستاذ / عصام محمد الحسيني	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	--	--	--	--	--	--



1.22 امثال التقييم

وقد تم إعداد التقييم وفقًا لمعايير الهيئة الملكية للمساكين المعتمدين - (RICS) المعايير المهنية (إصدار يناير 2014) ومعايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) (إصدار 2014). كما أن هذا التقييم يتم بالتوافق مع مفاهيم ومبادئ وتعريفات التقييم المقبولة عموماً كما هو موضح في معايير التقييم الدولية IVSC

1.23 اسس التقييم المعتمدة

طريقة التقييم المتبعة في هذا التقييم مبنية على أسس التقييم العالمية والمتبعة لدى كلا من الجهات الرسمية والدولية التالية:

- الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- الجمعية البريطانية للمساكين المعتمدين
- الهيئة الدولية للمقيمين والمحليين المعتمدين
- المجلس الدولي لمبادئ واسس التقييم
- الاكاديمية العربية للتقييم العقاري
- المعهد الأمريكي للتقييم العقاري

1.24 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 الى 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 بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.



ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقا 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

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.

مشتري راغب

الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبرا عليه. وهذا المشتري ليس حريصا ولا مصمما على ان يشتري باي سعر، وهو يشتري وفقا لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعرا اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

بائع راغب

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

معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف 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.

ترويج مناسب

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



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

دون قسر أو اجبار

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

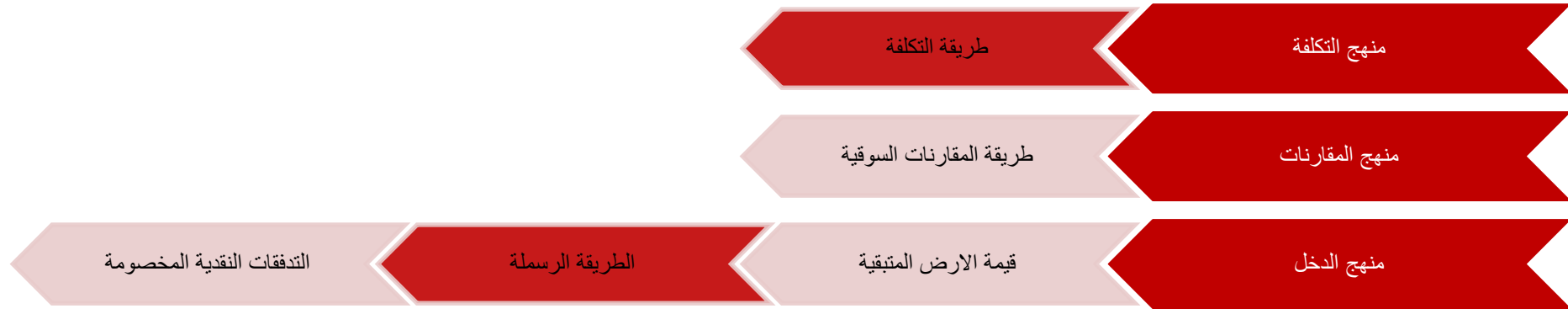
العوامل التي تؤثر على قيمة السوق





1.25 منهج التقييم

وفقًا للمعيار الدولي لتقييم القيمة (IVSC)، ووفقًا لمبادئ الهيئة السعودية للمقيمين TAQEEM، هناك 3 أنواع رئيسية من طرق التقييم على النحو التالي:



طريقة التكلفة

منهج التكلفة هو طريقة تقييم الأصول التي تفترض أن السعر الذي يجب على الشخص دفعه مقابل قطعة من الممتلكات لا يجب أن يتجاوز ما يتوجب على شخص دفعه لأصل مكافئ. في تسعير نهج التكلفة، يعادل سعر السوق للعقار تكلفة الأرض زائد تكلفة البناء، ناقصًا الاستهلاك. غالبًا ما تكون أكثر دقة للقيمة السوقية عندما يكون العقار جديدًا. وبشكل عام، فإن منهج التكلفة يعتبر ما ستكلفه الأرض، دون أي هياكل، ثم يضيف تكلفة بناء الهياكل، ثم يتم طرح الإهلاك. غالبًا ما يستخدم نهج التكلفة للمباني العامة، مثل المدارس والكليات، لأنه من الصعب العثور على عقارات مشابهة تم بيعها مؤخرًا في السوق المحلية، ولا تحقق المباني العامة دخلًا، لذلك لا يمكن استخدام نهج الدخل أيضًا. غالبًا ما تساهم الخاصية التي تتضمن تحسينات بالفعل في قدر معين من القيمة على الموقع، ولكن التحسينات يمكن أن تؤدي أيضًا إلى خفض قيمة الخاصية إذا كان المشترون المحتملون للموقع يرغبون في استخدام العقار لاستخدام آخر يستلزم إزالة بعض التحسينات على الموقع الحالي. يتم استخدام نهج التكلفة بشكل أفضل عندما تكون التحسينات جديدة وهناك معلومات تسعير كافية لتقييم مكونات العقار. قد يكون نهج التكلفة أقل رغبة إذا لم تكن هناك مبيعات أخيرة من الأراضي الشاغرة التي يمكن مقارنتها، حيث أن الطريقة الرئيسية لتقييم الأراضي الشاغرة هي استخدام مقارنات مقارنة المبيعات، أو عندما تكون تكاليف البناء غير متاحة بسهولة. تشمل طريقة نهج التكلفة ما يلي:

- تقدير ما ستكون قيمة الممتلكات الشاغرة.
- تقدير التكلفة الحالية لبناء الهياكل، ثم إضافة تلك القيمة إلى قيمة الأراضي الشاغرة.
- تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للممتلكات الخاضعة، ثم طرحها من الإجمالي للوصول إلى قيمة العقار.



طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني أو الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. أما 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 الأخرى

طريقة الرسملة

يقوم نهج الدخل بتقييم الخاصية حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلًا منتظمًا. يقوم المقيم بحساب 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. تشمل مصروفات التشغيل السنوية الضرائب العقارية، والتأمين، والمرافق، والصيانة، والإصلاحات، ومصاريف الإعلان والإدارة. يتم تضمين المصروفات الإدارية حتى إذا كان المالك سيقوم بإدارتها، حيث يتكبد المالك تكلفة الفرصة البديلة عن طريق إدارتها بنفسه. تكلفة العناصر الرأسمالية غير مدرجة، لأنها ليست نفقات تشغيلية. وبالتالي، فإنه لا يشمل الرهن العقاري والفائدة، لأن هذا هو سداد الديون على بند رأس المال.

تقدير معدل الرسملة (يعرف أيضاً باسم معدل الحد الأقصى)، وهو معدل العائد الذي يحصل عليه مستثمرون آخرون في السوق المحلية.

التدفقات النقدية المخصومة

تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.



قيمة الأرض المتبقية

قيمة الأرض المتبقية هي طريقة تستخدم لتحديد القيمة والربحية المحتملة لقطعة من الممتلكات أقل أي النفقات المتعلقة بالأرض. قيمة الأرض المتبقية هي قيمة الأرض التي تبقى بعد أي وجميع الخصومات المرتبطة بتكلفة تطوير أو صيانة أو إعادة بيع الأرض. ويستند تطبيق طريقة التقييم المتبقية على مبدأ أن الثمن الذي يتعين دفعه مقابل خاصية مناسبة للتنمية يساوي الفرق بين (1) القيمة المكتملة لأعلى وأفضل شكل من أشكال التطوير المسموح به و (2) التكلفة الإجمالية لتنفيذ ذلك التطور. وبالتالي، يتم تقييم صافي القيمة الرأسمالية للتطوير المكتمل (بعد خصم أي تكاليف للبيع) على افتراض أنه قد تم تطويره لأعلى شكل من أشكال التطوير، ومن هذه القيمة يتم خصم تكلفة جميع أعمال البناء المطلوبة لتنفيذ التطوير (بما في ذلك جميع التكاليف الإضافية، على سبيل المثال تكاليف الشراء، رسوم الاستئجار، التمويل، إلخ)، بالإضافة إلى مخصص مناسب للربح في التطوير.

1.26 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 الأرض المتبقية	
-----	-----	-----	-----	-----	الأرض
✓	-----	-----	-----	-----	المبنى
-----	-----	-----	✓	-----	كامل العقار

1.27 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

يتم تعريف المقيّم بحسب معايير RICS على أنه؛ "المقيم الذي ليس له أي علاقة مع الشركة العميلة أو مع موضوع التقييم، أو مع أي من يرتبط بهما".

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.

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

نعم		كلا
التاريخ	العميل	
2019/12	جدوى للاستثمار	
-----	-----	✓
-----	-----	✓

1.28 سرية المعلومات

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 نقم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي أصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم،

وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذاك. 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.



معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

مبنى تجاري (المطعم)



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.30 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري (مطعم) بإجمالي مساحة ارض 57.97 م². يقع الأصل موضوع التقييم في مدينة مكة المكرمة في حي المسفلة، مكون من 3 أدوار، مفتوح على 3 ممرات حيث إن جميع مرافق البني 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.

1.31 صك الملكية

العقار موضوع التقييم مملوك بصك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة عن هذا الصك بالمعلومات التالية

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية	مكة المكرمة المسفلة الكروني 620125004885 23/08/1439 35,000,000 23/08/1439 كاتب عدل مكة المكرمة 2 م 57.97 غير متوفر غير متوفر غير متوفر شركة جدوى الخليل العقارية ملكية حرة	الارض	استعمال الأرض عدد الشوارع المحيطة الشكل العام للأرض اطلالة على شارع رئيسي اطلالة على شارع فرعي حالة الأرض	تجارية 3 غير منتظم لا لا مبنية
خدمات البنية التحتية	المياه الكهرباء الصرف الصحي الاتصالات	متوفر ومتصل بالعقار متوفر ومتصل بالعقار متوفر ومتصل بالعقار متوفر ومتصل بالعقار	خدمات البنية التحتية	
الحد الشمالي الحد الجنوبي الحد الشرقي الحد الغربي	ممر ملك خاص ممر ممر	المبنى	وضعية المبنى حالة الواجهات الخارجية للمبنى حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى الحالة العامة للمبنى مكونات المبنى	مبنى بالكامل جيدة جيدة جيدة جيدة
ملاحظات	زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. 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			



1.32 عقود الإيجار

حسب افادة العميل فان العقار موضوع التقييم مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد بأجمالي إيرادات قدرها 2,200,000 ر.س سنويا ولمدة 3 سنوات. في التالي بعض البيانات التي تلخص مصادر الدخل الخاصة بالمشروع.

البند	التفصيل
طرف اول	شركة جدوى الخليل العقارية
طرف ثاني	ثروات المشاعر للاستثمار والتطوير العقاري
تاريخ العقد	2018/05/03
مدة العقد	3 سنوات
قيمة العقد	6,600,000 ر.س
تحمل مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
قيمة مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
صافي الدخل التشغيلي للمشروع	يتحملها المستأجر

1.33 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

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



1.34 الموقع

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



الوصول الى العقار موضوع التقييم

العقار مفتوح على 3 ممرات من الشمال , الشرق والغرب.

المعالم المحيطة

- 1- فندق فيرمونت مكة (0.9 كيلومترا)
- 2- مكارم أجياد مكة (0.7 كيلومترا)
- 3- فندق إيلاف أجياد (0.6 كيلومترا)
- 4- فندق الشهداء (0.5 كيلومترا)
- 5- فندق سيف المجد (1.5 كيلومترا)
- 6- فندق دا الإيمان غراند (0.7 كيلومترا)
- 7- فندق تاج الخليل (0.5 كيلومترا)
- 8- فندق فردوس العمرة (0.6 كيلومترا)
- 9- فندق العلياان الخليل (0.8 كيلومترا)
- 10- فندق ضيافة مباركة (0.12 كيلومترا)

المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل





1.36 المستندات المستلمة

لقد زدونا 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 الايجار ✓	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	الدخل والايادات -----	اخرى -----

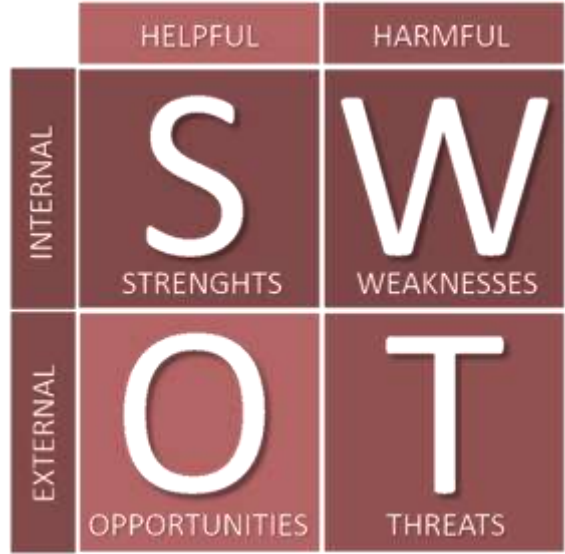
1.37 فرضيات خاصة للتقييم

- 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
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.38 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل. - 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. وإنما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

1.39 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط 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 2018 الى 2019

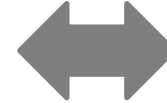


التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019

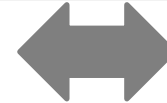


التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





1.40 تحليل المخاطر

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	4	12	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 16 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
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	-----	✓	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقطة
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	1	2	3	0	0

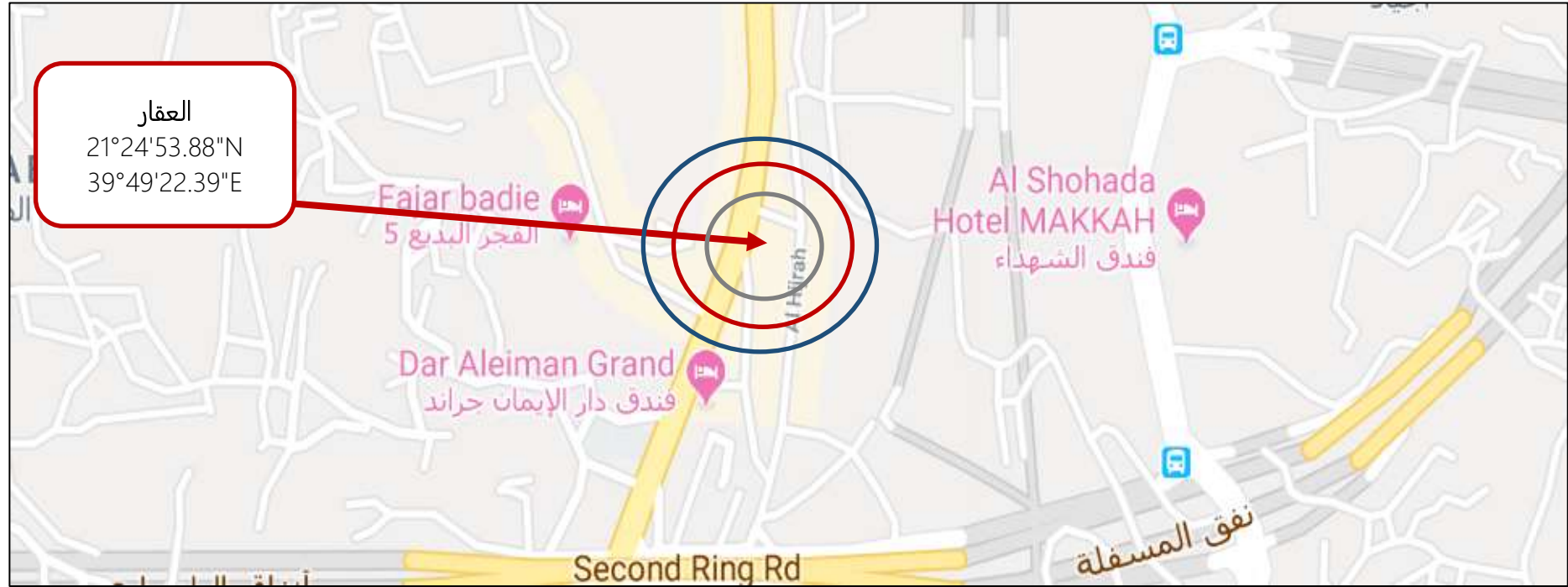
تحليل العقار

درجة الخطورة - 6 نقطة
خطر منخفض جدا



1.41 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا 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.



دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
 دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
 تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم





1.42 التقييم بأسلوب التكلفة

إن العقار موضوع التقييم غير مستغل كأفضل استخدام له و لذلك 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. استناداً إلى المسح الميداني الذي قام به فريق العمل، يتراوح متوسط سعر السوق للأرض في حدود ما بين 455,000 و 555,000 ريال سعودي /متر مربع. وبالتالي ، يقدر قيمة الأرض بقيمة سوقية وقدرها 28,985,000 ريال سعودي على أساس 505,000 ريال سعودي / متر مربع. تعكس القيمة المذكورة أعلاه للأرض القيمة الاستثمارية لهذه الممتلكات في حالة تطبيق أعلى معايير الاستخدام وأفضلها.

1.43 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب الإيرادات الفعلية)

دخل المشروع				
الإيرادات		الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	دس / م2	إيجار الوحدة
مبنى تجاري		العقار مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد		اجمالي الإيرادات
	0	0	SAR 0	SAR 2,200,000
	0	0	SAR 0	SAR 0
	0	0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات SAR 2,200,000				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
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%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
Hospitality Project	SAR 2,200,000	0.00%	صافي الدخل التشغيلي	
	SAR 0	0.00%	SAR 2,200,000	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
اجمالي الإيرادات للمشروع		SAR 2,200,000		
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة		SAR 0		
صافي الدخل التشغيلي		SAR 2,200,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 2,200,000.00	6.00%	36,666,666.67 SAR	36,670,000.00 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.



- بعد اجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا ان نسب رسملة صافي الايرادات المتداولة لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 5.5% الى 6.5%. وتم تقدير معدل الرسملة بناء على العناصر التالية:
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم
 - معدل مخاطر الاقتصاد الكلي
 - حالة وموقع العقار موضوع التقييم
 - نوعية المستأجرين ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة

نظرًا لأن العقار المعني لم يتم بناؤه بالشكل الصحيح للاستفادة من الاستخدام الأمثل للأرض ، لذلك لا يمكننا استخدام أسلوب الدخل استنادًا إلى أسعار السوق ل 3 أدوار ، بينما يمكن بناء 20 دور على الأرض. ومع ذلك ، إذا قارنا معدل الإيجار الحالي للعقار موضوع مع الخصائص المحيطة ، يمكننا أن نلاحظ بوضوح أن هذا الإيجار أقل من متوسط أسعار الإيجار في السوق.

1.44 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
التكلفة والاهلاك	29,274,850	الأرض فقط
أسلوب الدخل	36,670,000	العقار بالكامل

1.45 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان راينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار: 36,670,000 ر.س
 ستة وثلاثون مليوناً وستمائة وسبعون ألف ريال سعودي

معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

مبنى تجاري / طريق الهجرة



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.48 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 عبدالرحمن 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

1.49 خصائص الارض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

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



1.50 الموقع

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



الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الغربية: طريق الهجرة

المعالم المحيطة

- 11- فندق دار الإيمان جراند (0.1 كيلومتر)
- 12- فندق سيف المجد (0.4 كيلومتر)
- 13- إيلاف أجياد (0.6 كيلومتر)
- 14- فندق الشهداء (0.5 كيلومتر)
- 15- فندق رحاب الأخير (0.05 كيلومتر)
- 16- فندق أصيل القصر الأبيض (0.1 كيلومتر)
- 17- فندق فردوس العمرة (0.1 كيلومتر)
- 18- ندى الخليل (0.15 كيلومتر)
- 19- فندق مبارك بلازا (0.15 كيلومتر)
- 20- فندق الفجر البديع (0.25 كيلومتر)

المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل



1.51 صور العقار





1.52 المستندات المستلمة

لقد زدونا 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 الايجار ✓	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	الدخل والايادات -----	اخرى -----

1.53 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
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.54 تحليل نقاط القوة والضعف

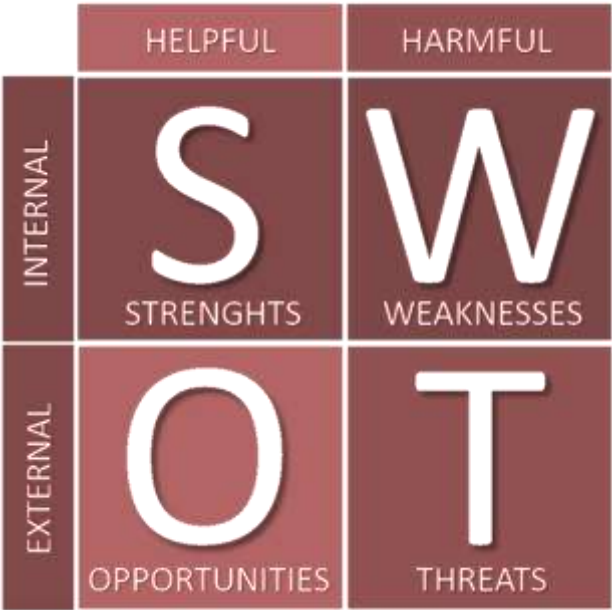
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل. - قريب من المسجد الحرام.	- العقار مفتوح على جهة واحدة فقط.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار.	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

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.

1.55 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط 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 2018 الى 2019

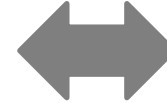


التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019

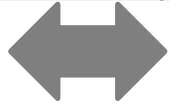


التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019

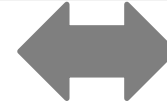


التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





1.56 تحليل المخاطر

تحليل القطاع	خطر مرتفع جدا(5) 25-30	خطر مرتفع(4) 19-24	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر حد أدنى(2) 8-12	خطر منخفض جدا(1) 1-6	عامل الخطر
	-----	-----	✓	-----	-----	الاقتصاد العام
	-----	-----	✓	-----	-----	اداء القطاع الحالي
	-----	-----	-----	✓	-----	اداء القطاع المستقبلي
	-----	-----	✓	-----	-----	معدلات الاشغال
	-----	-----	✓	-----	-----	معدل العرض
	-----	-----	✓	-----	-----	معدل الطلب
درجة الخطورة - 17 نقطة خطر متوسط	0	0	15	2	0	مجموع المخاطر

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

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



1.57 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا 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.



- دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
- دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
- تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم





1.58 التقييم بأسلوب التكلفة

إن العقار موضوع التقييم غير مستغل كأفضل استخدام له و لذلك 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. بناءً على المسح الميداني الذي قام به فريق العمل، يتراوح متوسط سعر السوق للأرض بين 305,000 و 355,000 ريال سعودي /متر مربع. تعكس القيمة المذكورة للأرض القيمة الاستثمارية لهذه الممتلكات في حالة تطبيق أعلى معايير الاستخدام وأفضلها. وبالتالي ، تقدر قيمة الأرض بقيمة سوقية وقدرها 35,643,300 ريال سعودي على أساس 330,000 ريال سعودي / متر مربع.

1.59 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب الإيرادات الفعلية)

دخل المشروع					
الكمية			الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري		العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد			SAR 1,500,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
Hospitality Project	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%	صافي الدخل التشغيلي		
-----	SAR 0	0.00%			
-----	SAR 0	0.00%			
			الإجمالي		
			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		



- إجمالي 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.
- بعد اجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا ان نسب رسملة صافي الايرادات المتداولة لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 5.5% الى 6.5%. وتم تقدير معدل الرسملة بناء على العناصر التالية:
 - o معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم
 - o معدل مخاطر الاقتصاد الكلي
 - o حالة وموقع العقار موضوع التقييم
 - o نوعية المستأجرين ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة

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 على الأرض 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.

1.60 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
المقارنات السوقية	35,643,300	الأرض فقط
اسلوب الدخل	25,000,000	العقار بالكامل

1.61 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان راينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل هو كالتالي:

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

معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

مبنى ثروات وادي إبراهيم للضيافة



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.62 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنئ للضيافة (فندق) بإجمالي مساحة ارض 203 م2, مكون من 12 دور متكرر ويضم 85 غرفة تتسع ل 330 حaja بالإضافة إلى صالتي عرض. يقع الفندق في مدينة مكة المكرمة في حي المسفلة ويطل مباشرة على طريق إبراهيم الخليل وإن جميع مرافق البني التحتية مثل الماء, الكهرباء, الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

1.63 صك الملكية

العقار موضوع التقييم مملوك بصك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة عن هذا الصك بالمعلومات التالية

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية	مكة المكرمة المسفلة الكثروني 720121009487 06/004/1439 A. H 125,000,000 06/04/1439 A. H كاتب عدل مكة المكرمة 2م 203 غير متوفر غير متوفر غير متوفر شركة جدوى الخليل العقارية ملكية حرة	الحد الشمالي الحد الجنوبي الحد الشرقي الحد الغربي
حدود لمستند		
ممر ملك خاص ممر طريق إبراهيم الخليل	زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم	ملاحظات
الارض	استعمال الأرض عدد الشوارع المحيطة الشكل العام للأرض اطلالة على شارع رئيسي اطلالة على شارع فرعي حالة الأرض	مبنى ضيافة 1 شبه منتظم طريق إبراهيم الخليل لا مبنية
خدمات البنية التحتية	المياه الكهرباء الصرف الصحي الاتصالات	متوفر ومتصل بالعقار متوفر ومتصل بالعقار متوفر ومتصل بالعقار متوفر ومتصل بالعقار
المبنى	وضعية المبنى حالة الواجهات الخارجية للمبنى حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى الحالة العامة للمبنى مكونات المبنى	مبنى بالكامل جيدة جيدة جيدة جيدة



1.64 عقود الایجار

حسب افادة العميل فان العقار موضوع التقييم مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد بأجمالي إيرادات قدرها 8,000,000 ر.س سنويا ولمدة 3 سنوات. 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
مدة العقد	3 سنوات
قيمة العقد	24,000,000 ر.س
تحمل مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
قيمة مصاريف التشغيل والصيانة	يتحملها المستأجر
صافي الدخل التشغيلي للمشروع	يتحملها المستأجر

1.65 حالة المبنى

يعتبر مكان الإقامة عبارة عن برج ضيافة تم بناؤه بالكامل ويقع في حي المسفلة ، مع إطلالة مباشرة على طريق إبراهيم الخليل ، على بعد 350 متر من المسجد الحرام .
يتكون من 12 طابقًا ، ويضم 85 غرفة تتسع لـ 330 حاجًا ، 2 صالة عرض تقع في الطابق الأرضي و ميزانين. استنادًا إلى المسح الميداني الذي قام به فريق العمل ،
قدّرنا أن تبلغ المساحة الإجمالية للبناء 1,948.8 متر مربع.



1.66 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

حالة الأرض الحالية	استخدام الأرض الحالي	مستوى الأرض الحالي	الملكيات الحالية المحيطة
شاغرة	ضيافة ✓	مستوية ✓	تجاري ✓
مبنية ✓	صناعي	شبه مستوية	صناعي
قيد الانشاء	سكني	جبل	سكني ✓
منقبة	تجاري ✓	وادي	زراعي
أرض طبيعية	متعدد الاستخدامات	مانل	فنادق ✓



1.67 الموقع

يقع العقار في حي المسفلة بمدينة مكة المكرمة مع إطلالة مباشرة على طريق إبراهيم الخليل. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الغربية: طريق إبراهيم الخليل

المعالم المحيطة

- 21- فندق فيرمونت مكة (0.9 كيلومتر)
- 22- مكارم أجياد (0.7 كيلومتر)
- 23- إيلاف أجياد (0.6 كيلومتر)
- 24- فندق الشهداء (0.5 كيلومتر)
- 25- فندق سيف المجد (1.5 كيلومتر)
- 26- فندق دار الإيمان جراند (0.7 كيلومتر)
- 27- تاج الخليل (05 كيلومتر)
- 28- فردوس العمرة (0.6 كيلومتر)
- 29- فندق العليا الخليل (0.8 كيلومتر)
- 30- فندق فلسطين (1 كيلومتر)

المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل





1.69 المستندات المستلمة

لقد زدونا 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 الايجار ✓	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	الدخل والايادات -----	اخرى -----

1.70 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
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.71 تحليل نقاط القوة والضعف

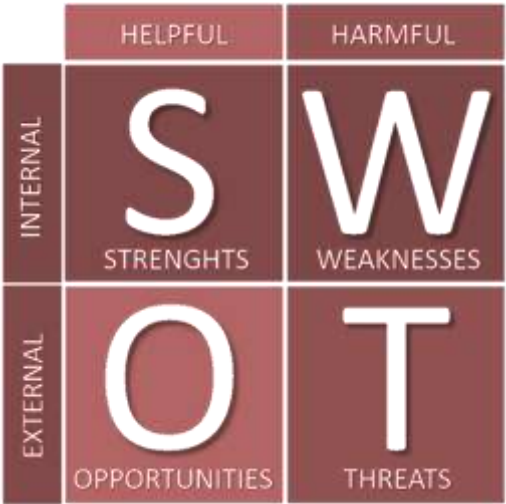
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل. - قريب جدا من المسجد الحرام. - يقع على طريق رئيسي (طريق إبراهيم الخليل).	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار.	- كثرة العقارات المشابهة في نفس المنطقة.

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.

1.72 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط 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 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019

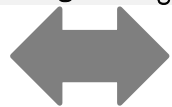


التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019

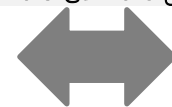


التوقعات المستقبلية

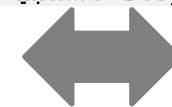


التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





1.73 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(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	4	12	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 16 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(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	2	4	0	0	0

تحليل الارض

درجة الخطورة - 6 نقط
خطر منخفض جدا

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(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	1	2	3	0	0

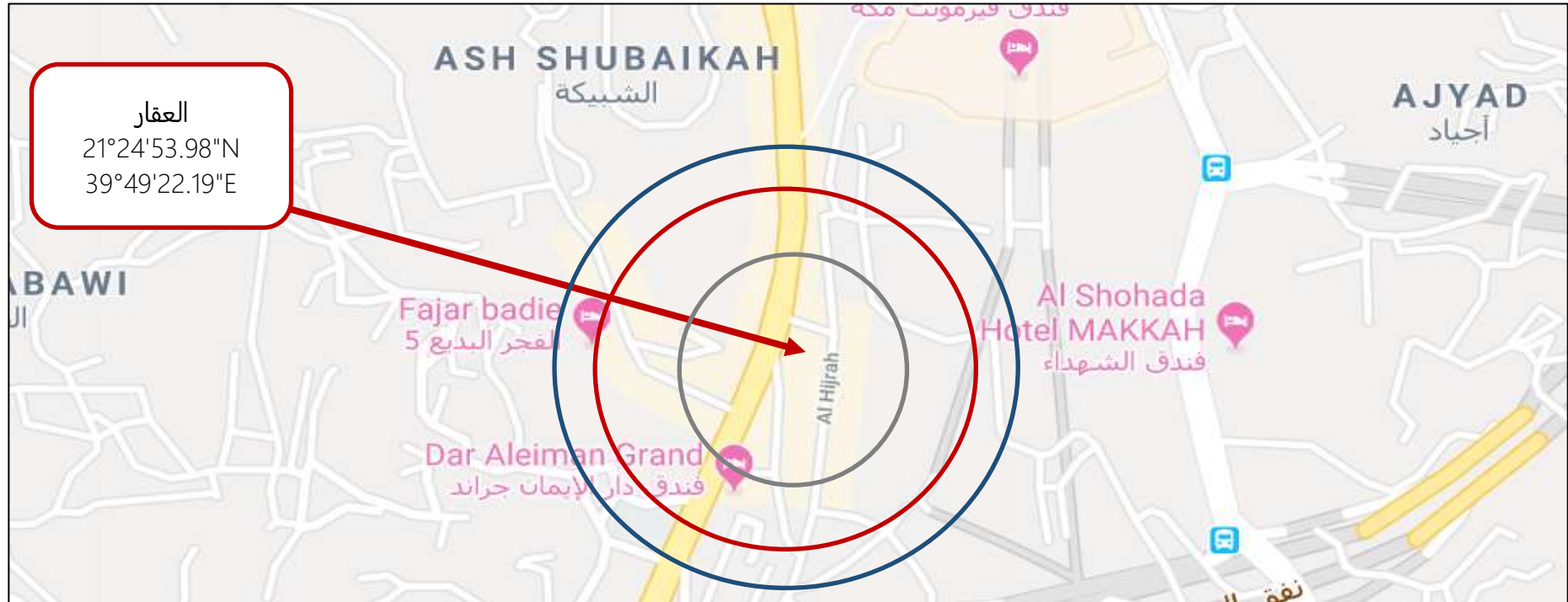
تحليل العقار

درجة الخطورة - 6 نقط
خطر منخفض جدا



1.74 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا 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.



دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
 دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
 تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم





1.75 التقييم بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم. ومن ثم يتم إضافة ربحية المالك على قيمة المبنى بعد الاهلاك. اما في حالة كون المبنى مازال تحت الانشاء، فان ربحية المالك تضاف بشكل نسبي وذلك استنادا على نسب الانتهاء في المشروع.

- ان تقديرنا للتكاليف الحالية لإنشاء مبنى مماثل للعقار موضع التقييم تستند على مستويات ومعدلات أسعار التكاليف في السوق في الوقت الراهن. علما ان حالة ونوعية المبنى والأداء الوظيفي للعقار ومكوناته سيكون لها تأثير مباشر في تقدير قيمة التكاليف. في التالي بعض الملاحظات الخاصة بتقدير هذه التكاليف:
- عند تقدير تكاليف الهيكل الانشائي، اخذنا بعين الاعتبار ان التكلفة الأكبر هي الموجودة في الاساسات والاعمدة الانشائية والقواعد الخاصة بالمبنى. ولذا فانه عند تقدير التكلفة الانشائية للمبنى يتم احتساب معدل التكلفة للأدوار السفلية (Basement) بمعدل 1.5 عند مقارنتها بالأدوار العلوية
 - تكاليف اعمال الالكتروميكانيك تشمل اعمال البنية التحتية للمبنى والخاصة بالكهرباء والصرف الصحي وشبكة المياه وتمديدات شبكة الاتصالات. كما ان تقديرات هذه التكاليف اخذت بعين الاعتبار كميات ونوعيات اعمال الالكتروميكانيك الأخرى مثل أنظمة الحرائق والسلامة وأنظمة المراقبة والأنظمة الذكية في المبنى والمصاعد ومولدات الكهرباء وغيرها من العناصر في حال وجودها.
 - في حالة تقدير تكاليف الفرش الداخلي للمبنى وملحقاتها، فان ذلك يكون بناء على نوعية هذه الأصول
 - ان تكاليف تحسين الموقع المقدرة تشمل الانارة الخارجية والديكورات الخارجية واي عناصر أخرى موجودة في المحيط الخارجي للمبنى والتي سنقوم بمعاينتها حال وجودها
 - بالنسبة الى التكاليف الغير مباشرة والخاصة بالمشروع، فان ذلك يشمل جميع تكاليف الخدمات مثل خدمات التقييم والدراسات والتصاميم واستخراج الرخص واي خدمات استشارية أخرى قد يطلب توفرها لتنفيذ المشروع.

الجدول التالي يوضح بعض متوسطات التكاليف الانشائية والمشابهة للمبنى موضوع التقييم والتي تم الحصول عليها وتقديرها بعد الاستعانة ببعض الخبراء الهندسيين وخبرائنا السابقة بهذا المجال.

الأرض			
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة	
203.00	SAR 505,000	SAR 102,515,000	
مكونات المبنى			
الأدوار السفلية	الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	12	1,948.80
اجمالي مسطحات البناء	1,948.80		



تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
1,948.80	SAR 900	SAR 1,753,920	100%	SAR 1,753,920	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
1,948.80	SAR 300	SAR 584,640	100%	SAR 584,640	اعمال الالكتروميكانيك
1,948.80	SAR 700	SAR 1,364,160	100%	SAR 1,364,160	اعمال التشطيبات
1,948.80	SAR 550	SAR 1,071,840	100%	SAR 1,071,840	الفرش
1,948.80	SAR 200	SAR 389,760	100%	SAR 389,760	تحسينات الموقع
		SAR 5,164,320	100.00%	SAR 5,164,320	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 51,643	1.00%	SAR 5,164,320			تكاليف أولية للمشروع
SAR 103,286	2.00%	SAR 5,164,320			تكاليف التصميم
SAR 103,286	2.00%	SAR 5,164,320			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 258,216	5.00%	SAR 5,164,320			تكاليف الإدارة
SAR 0	0.00%	SAR 5,164,320			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 5,164,320			أخرى
SAR 516,432.00	10.00%				اجمالي التكلفة
	1,948.80	اجمالي مسطحات البناء		SAR 5,164,320	التكاليف المباشرة
	SAR 2,915	ر.س / م ²		SAR 516,432.00	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 5,680,752.00	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
55.00%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 5,680,752	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 2,556,338		التكلفة بعد الاهلاك			
	40				العمر الاقتصادي
100.00%	2.50%	نسبة الإنجاز			الاهلاك السنوي
20.0%		نسبة ربحية المالك			
	22				العمر الفعلي
	55.00%				اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 511,268	0.00%	ربحية المالك			نسب التحسين والاضفاء
SAR 3,067,606	55.00%	اجمالي قيمة التطوير			صافي نسبة الاهلاك
القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير		
SAR 105,580,000	SAR 105,582,606	SAR 102,515,000	SAR 3,067,606		



1.76 التقييم بطريقة رسملة الدخل (موسم الحج)

قد زدونا العميل بالعدد الدقيق للأيام وقدرة استيعاب الحجاج للفندق كما يلي:

الإيرادات						
الإيرادات			الكمية			
الموسم	الوحدة	الكمية	النسبة	نوع الإيراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات
موسم الحج	Pilgrims	330	SAR 10,300	موسمي	15	SAR 3,399,000
موسم رمضان (20 يوم)	Keys	85	SAR 710	يومي	20	SAR 1,207,000
موسم رمضان (10 أيام)	Keys	85	SAR 1,200	يومي	10	SAR 1,020,000
مواسم أخرى	Keys	85	SAR 270	يومي	320	SAR 7,344,000
معارض	Unit	0	SAR 0	سنوي	0	SAR 0
اجمالي الإيرادات SAR 12,970,000						
المصاريف						
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات
موسم الحج	2.50%	2.50%	5.00%	0.00%	0.00%	10.00%
موسم رمضان (20 يوم)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	10.00%	25.00%
موسم رمضان (10 أيام)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	0.00%	15.00%
مواسم أخرى	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	35.00%	50.00%
معارض	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي						
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي			
موسم الحج	SAR 3,399,000	10.00%	صافي الدخل التشغيلي			
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 1,207,000	25.00%	SAR 3,059,100			
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 1,020,000	15.00%	SAR 905,250			
مواسم أخرى	SAR 7,344,000	50.00%	SAR 867,000			
معارض	SAR 0	0.00%	SAR 3,672,000			
اجمالي SAR 8,503,350						
SAR 12,970,000						
-SAR 4,466,650						
SAR 8,503,350.00						
صافي الدخل التشغيلي						
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية	الإيرادات		
SAR 8,503,350.00	6.25%	136,053,600.00 SAR	136,050,000.00 SAR	الخصومات		

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:



إيراد الحاج – موسم الحج

بناء على عينات العقارات المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم فان متوسط ايجار الحاج في موسم الحج لهذا العام يتراوح من 9,000 الى 11,000 ريال سعودي للحاج الواحد. وبناء على ذلك فلقد افترضنا ان دخل الحاج للمشروع موضوع التقييم هو 10,300 ر.س للحاج الواحد. كما ان متوسط نسب الاشغال في منطقة المشروع لهذا النوع من المشاريع تقارب 100% 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 650 الى 750 ر.س في الليلة الواحدة خلال أول عشرون يوما من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 85% الى 95% 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 1,100 الى 1,300 ر.س في الليلة الواحدة خلال العشر الاواخر من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغال تقارب 100% 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 200 الى 300 ر.س في الليلة الواحدة خلال الأيام المتبقية من السنة (320 يوم) مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 60% الى 70% خلال نفس الفترة.



1.77 التقييم بطريقة رسمة الدخل (عقود الإيجار)

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري		العقار مؤجر بشكل كامل لمستاجر واحد			SAR 8,000,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 8,000,000		
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 8,000,000	0.00%	SAR 8,000,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 8,000,000		
			SAR 8,000,000		
			SAR 0		
			SAR 8,000,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي	
SAR 8,000,000.00	6.40%	125,000,000.00 SAR	125,000,000.00 SAR	SAR 8,000,000.00	

- 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.
- بعد اجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا ان نسب رسمة صافي الايرادات المتداولة لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 5.5% الى 6.5%. وتم تقدير معدل الرسمة بناء على العناصر التالية:
 - معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم
 - معدل مخاطر الاقتصاد الكلي
 - حالة وموقع العقار موضوع التقييم
 - نوعية المستأجرين ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة



1.78 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
رسملة الدخل (موسم الحج)	136,050,000	العقار بالكامل
منهجية الدخل (عقد الإيجار)	125,000,000	العقار بالكامل
طريقة التكلفة والإهلاك	105,580,000	العقار بالكامل

1.79 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار: 125,000,000 ر.س
مائة وخمسة وعشرين مليون ريال سعودي

معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

فندق ثروات التقوى



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.80 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق إجمالي 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 ويطل مباشرة على طريق الرضا وإن جميع مرافق البني التحتية مثل الماء, الكهرباء, الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وموصولة بالعقار موضوع التقييم.



الأرض

استعمال الأرض	فندق
عدد الشوارع المحيطة	3
الشكل العام للأرض	منتظم
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الرضا
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى
حالة الأرض	مبنية

خدمات البنية التحتية

المياه	متوفر ومتصل بالعقار
الكهرباء	متوفر ومتصل بالعقار
الصرف الصحي	متوفر ومتصل بالعقار
الاتصالات	متوفر ومتصل بالعقار

المبنى

وضعية المبنى	مبنى بالكامل
حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
الحالة العامة للمبنى	جيدة
مكونات المبنى	جيدة



عقود الایجار

1.81 صك الملكية

حسب افادة العميل فان العقار موضوع التقييم مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد بأجمالي إيرادات قدرها 271,700,000 ر.س سنويا ولمدة 15 سنة و 6 أشهر . في التالي بعض البيانات التي تلخص مصادر الدخل الخاصة بالمشروع

العقار موضوع التقييم مملوك ب 3 صكوك حيث قام العميل بتزيدنا بصورة عن هذه الصكوك بالمعلومات التالية:

البند	التفصيل
طرف اول	شركة جدوى المشاعر للاستثمار
طرف ثاني	ثروات المشاعر للاستثمار والتطوير
تاريخ العقد	2017/01/31
مدة العقد	15 سنة و 6 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

المدينة	مكة المكرمة
الحي	الششة
نوع الصك	الالكتروني
رقم الصك	320108009129
تاريخ الصك	920108009130
قيمة الصك	720108009128
تاريخ اخر معاملة	22/07/1438
صادرة عن	100,000,000
مساحة الارض	50,000,000
رقم العقار	22/07/1438
رقم البلك	كاتب عدل مكة المكرمة
رقم المخطط	2م 877.22
المالك	2م 710.46
نوع الملكية	9 / أ / 168
	13 / أ / 168
	غير متوفر
	ب / 23 / 15 / 1
	شركة جدوى الخليل للاستثمار
	ملكية حرة

حدود لمستند	ملاحظات
الحد الشمالي	شارع غير مسمى
الحد الجنوبي	طريق الرضا (10م)
الحد الشرقي	ملك خاص
الحد الغربي	شار غير مسمى (20م)
	زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم





1.82 رخصة البناء والمباني

قام العميل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم صادرة من امانة 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 5 سنوات وذلك بناء على تاريخ انتهاء رخصة البناء.

يبين 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 بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم			
إضافة مشروع ضيافة 70965 17/09/1433 17/09/1436 AH	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
يدروم	مواقف	3	4,110.86
أرضي	استقبال	1	1,459.77
ميزانين	استقبال	1	908.06
مصلى	مصلى	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 مسطحات البناء			32,901.61

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد مبني بالكامل قيد الانشاء	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير
✓	✓	✓
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----



1.83 حالة المبنى

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



1.84 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	✓



1.85 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة تصريح إسكان الحجاج التي تحتوي على التفاصيل التالية:

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
الصلاحيات	-----
اجمالي عدد الادوار	أرضي + 22 دور
عدد الادوار المستعملة	15
مكونات المبنى	مواقف + أرضي + ميزابين + خدمات + مصلى + مطعم +
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

المملكة العربية السعودية
وزارة الداخلية
إدارة منطقة مكة المكرمة
إدارة أمن المصالح
إدارة أمن المصالح

تصريح إسكان الحجاج بالعمامة المقدسة

رقم التصريح: ١٤٤٠٩ / ز
تاريخه: ١٤٣٦ / ١١ / ٠٨

إصريح المالك: **عبدالله محمد عبد الله العتيبي**
المستلم: **شركة: ثروت المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري**
رقم السجل العقاري: ١٠٣٠٩٠٩٨٢

عنوانه: **شارع الملك عبدالعزيز**
الحي: **الغسالة**
المنطقة: **منطقة مكة المكرمة**
رقم المنطقة: **٢٤٥١٢٤**
رقم رخصة البناء: **٧٠٩٦٥**
إلى: **١٨٤٢٩٨٧٥**
رقم السجل: **٢٤٠٩٢٤٢٤٤٧٥٢٥**

رقم واصل: **٢٤٠٩٢٤٢٤٤٧٥٢٥**

عدد ادوار المبنى: **٢٢ + أرضي**
عدد الادوار المستعملة: **١٥**
اجمالي عدد الغرف: **٦٩٠**
عدد الحجاج (زائري): **٢٢٧٠**

مكونات المبنى: **مواقف + أرضي + ميزابين + خدمات + مصلى + مطعم +**
عدد المطابخ المركزية: **١**
عدد المطابخ: **٠**
عدد الغرف: **٦٩٠**
عدد الحجاج المسموح: **٢٢٧٠**

نظام انذار الحرائق: **موجود**
نظام مكافحة الحرائق: **موجود**
مولد كهرباء: **موجود**
عدد المصاعد: **موجود**

التصوير الجوي لواقع المبنى

قام بالتصديق على المبنى الاستشاري: **عبدالله بن محمد إبراهيم العتيبي**
للاستشارات الهندسية

التوقيع: **عبدالله محمد عبد الله العتيبي**
التمتع الرسمي: **١٤٣٦ / ١١ / ٠٨**
رقم لجنة إسكان الحجاج بالعمامة المقدسة: **١٤٣٦ / ١١ / ٠٨**

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



1.86 الموقع

يقع العقار في حي الششة بمدينة مكة المكرمة مع إطلالة مباشرة على طريق الرضا. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الشمالية: شارع غير مسمى
الجهة الجنوبية: طريق الرضا

المعالم المحيطة

- 31- مستشفى الملك فيصل (0.8 كيلومتر)
- 32- مرجان المنار (0.1 كيلومتر)
- 33- فندق الجوهرة (0.1 كيلومتر)
- 34- فندق الطيب (0.2 كيلومتر)
- 35- ثروات الفيصل (0.3 كيلومتر)
- 36- فندق ثروات الفيصل (0.5 كيلومتر)
- 37- فندق 715 (0.4 كيلومتر)
- 38- فندق 214 (0.4 كيلومتر)
- 39- مبنى سلطان القحطاني (0.4 كيلومتر)
- 40- شركة سعد سعيد الصاعدي للمقاولات والتشغيل والصيانة (0.4 كيلومتر)

المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل





1.88 المستندات المستلمة

لقد زدونا 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 الايجار ✓	التكلفة التشغيلية -----
رخصة الحج ✓	الدخل والايادات -----	اخرى -----

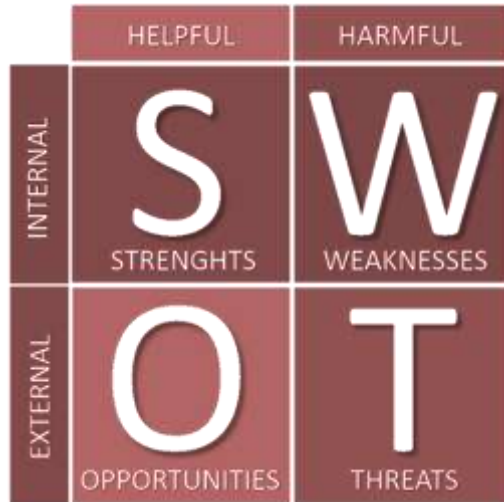
1.89 فرضيات خاصة للتقييم

- 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
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.90 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.

1.91 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.

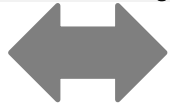
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
 مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
 مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019

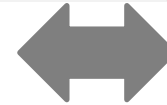


التوقعات المستقبلية

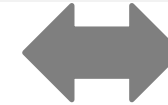


استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019

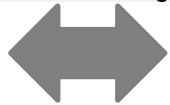


التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





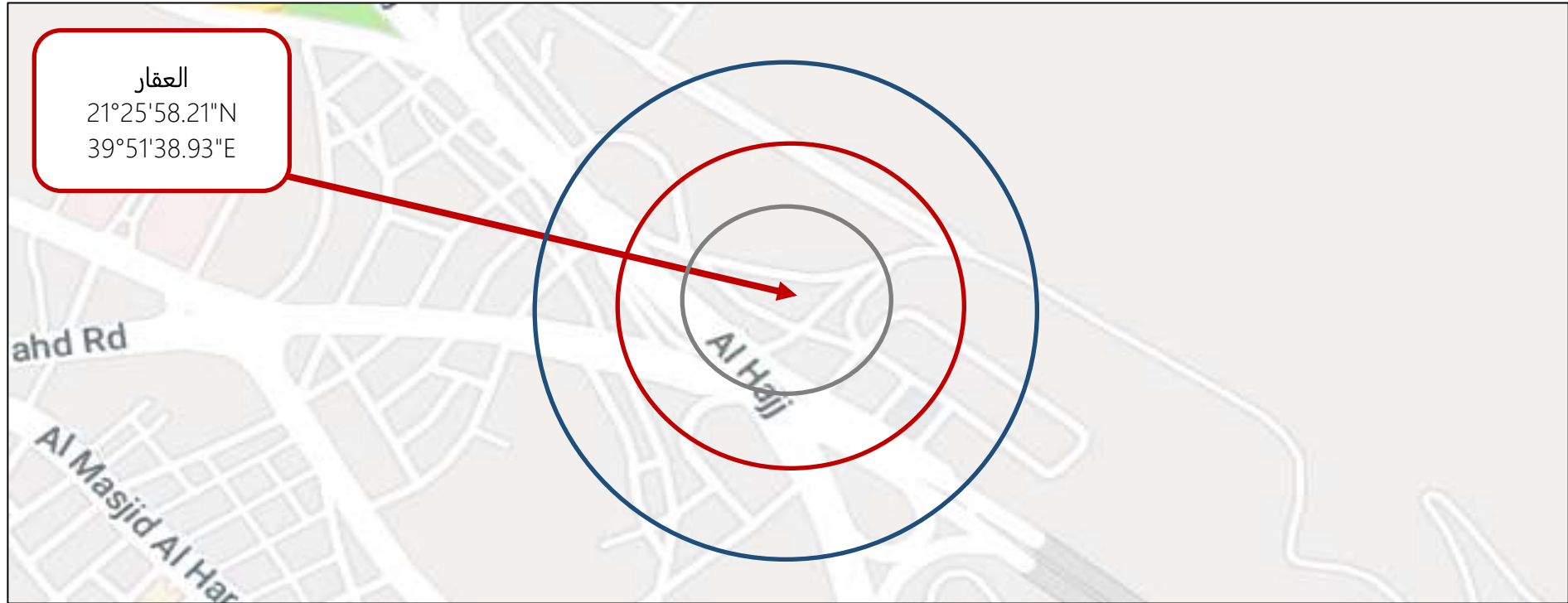
1.92 تحليل المخاطر

تحليل القطاع درجة الخطورة - 17 نقطة خطر متوسط	عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(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 - 6 نقاط خطر منخفض جدا	عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(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		2	4	0	0	0
تحليل العقار درجة الخطورة - 6 نقاط خطر منخفض جدا	عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(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		1	2	3	0	0



1.93 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا 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.



دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
 دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
 تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم





1.94 التقييم بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم. ومن ثم يتم إضافة ربحية المالك على قيمة المبنى بعد الاهلاك. اما في حالة كون المبنى مازال تحت الانشاء، فان ربحية المالك تضاف بشكل نسبي وذلك استنادا على نسب الانتهاء في المشروع.

ان تقديرنا للتكاليف الحالية لإنشاء مبنى مماثل للعقار موضع التقييم تستند على مستويات ومعدلات أسعار التكاليف في السوق في الوقت الراهن. علما ان حالة ونوعية المبنى والأداء الوظيفي للعقار ومكوناته سيكون لها تأثير مباشر في تقدير قيمة التكاليف. في التالي بعض الملاحظات الخاصة بتقدير هذه التكاليف:

- عند تقدير تكاليف الهيكل الانشائي، اخذنا بعين الاعتبار ان التكلفة الأكبر هي الموجودة في الاساسات والاعمدة الانشائية والقواعد الخاصة بالمبنى. ولذا فانه عند تقدير التكلفة الانشائية للمبنى يتم احتساب معدل التكلفة للأدوار السفلية (Basement) بمعدل 1.5 عند مقارنتها بالأدوار العلوية
 - تكاليف اعمال الالكتروميكانيك تشمل اعمال البنية التحتية للمبنى والخاصة بالكهرباء والصرف الصحي وشبكة المياه وتمديدات شبكة الاتصالات. كما ان تقديرات هذه التكاليف اخذت بعين الاعتبار كميات ونوعيات اعمال الالكتروميكانيك الأخرى مثل أنظمة الحرائق والسلامة وأنظمة المراقبة والأنظمة الذكية في المبنى والمصاعد ومولدات الكهرباء وغيرها من العناصر في حال وجودها.
 - في حالة تقدير تكاليف الفرش الداخلي للمبنى وملحقاتها، فان ذلك يكون بناء على نوعية هذه الأصول
 - ان تكاليف تحسين الموقع المقدرة تشمل الانارة الخارجية والديكورات الخارجية واي عناصر أخرى موجودة في المحيط الخارجي للمبنى والتي سنقوم بمعاينتها حال وجودها
 - بالنسبة الى التكاليف الغير مباشرة والخاصة بالمشروع، فان ذلك يشمل جميع تكاليف الخدمات مثل خدمات التقييم والدراسات والتصاميم واستخراج الرخص واي خدمات استشارية أخرى قد يطلب توفرها لتنفيذ المشروع.
- الجدول التالي يوضح بعض متوسطات التكاليف الانشائية والمشابهة للمبنى موضوع التقييم والتي تم الحصول عليها وتقديرها بعد الاستعانة ببعض الخبراء الهندسيين وخبرائنا السابقة بهذا المجال.



الأرض			
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة	
2,216.23	SAR 20,500	SAR 45,432,715	
مكونات المبنى			
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء	
م ²	3	4,110.86	بدروم
م ²	1	1,459.77	أرضي
م ²	1	908.06	ميزانين
م ²	1	1,404.52	مصلى
م ²	1	1,398.22	مطعم
م ²	1	1,398.22	دور خدمات
م ²	14	20,060.43	ادوار متكررة
م ²	1	1,445.83	ملحقات
م ²	---	84.96	بيت الدرج والمصاعد
م ²	---	630.74	خزانات
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
0	SAR 0.00	SAR 0.00	100%	SAR 0.00	المشهد الخارجي
0	SAR 0.00	SAR 0.00	100%	SAR 0.00	الاسوار
0	SAR 0.00	SAR 0.00	100%	SAR 0.00	تحسينات الموقع
		SAR 332,434.50	100%	SAR 332,434.50	الإجمالي



التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 112,817	0.10%	SAR 112,816,747	تكاليف أولية للمشروع
SAR 338,450	0.30%	SAR 112,816,747	تكاليف التصاميم
SAR 1,128,167	1.00%	SAR 112,816,747	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 5,640,837	5.00%	SAR 112,816,747	تكاليف الإدارة
SAR 5,640,837	5.00%	SAR 112,816,747	بثريات
SAR 0	0.00%	SAR 112,816,747	أخرى
SAR 12,861,109.16	11.40%		اجمالي التكلفة
	32,901.61	اجمالي مسطحات البناء	SAR 112,816,747
	SAR 3,820	ر.س / م2	SAR 12,861,109.16
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 125,677,856.16
			اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير			
8.00%		صافي نسبة الاهلاك	SAR 125,677,856
SAR 115,623,628		التكلفة بعد الاهلاك	
			50
			العمر الاقتصادي
100.00%		نسبة الإنجاز	2.00%
30.0%		نسبة ربحية المالك	
			5
			العمر الفعلي
SAR 34,687,088		ربحية المالك	8.00%
SAR 150,310,716		اجمالي قيمة التطوير	0.00%
			نسب التحسين والاضفاء
			8.00%
			صافي نسبة الاهلاك
القيمة التقريبية	القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 195,740,000	SAR 195,743,431	SAR 45,432,715	SAR 150,310,716



1.95 التقييم بطريقة رسملة الدخل (موسم الحج)

الإيرادات						
الإيرادات			الكمية			
الموسم	الوحدة	الكمية	النسبة	نوع الايراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات
موسم الحج	Pilgrims	2,270	SAR 2,300	موسمي	15	SAR 5,221,000
موسم رمضان (20 يوم)	Keys	690	SAR 260	يومي	20	SAR 3,588,000
موسم رمضان (10 أيام)	Keys	690	SAR 360	يومي	10	SAR 2,484,000
مواسم أخرى	Keys	690	SAR 155	يومي	320	SAR 34,224,000
معارض	Unit	0	SAR 0	سنوي	365	SAR 0
اجمالي الإيرادات SAR 45,517,000						
المصاريف						
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات
موسم الحج	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	5.00%	17.50%
موسم رمضان (20 يوم)	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	20.00%	32.50%
موسم رمضان (10 أيام)	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	10.00%	22.50%
مواسم أخرى	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	55.00%	67.50%
معارض	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي						
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي			
موسم الحج	SAR 5,221,000	17.50%	صافي الدخل التشغيلي			
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 3,588,000	32.50%	SAR 4,307,325			
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 2,484,000	22.50%	SAR 2,421,900			
مواسم أخرى	SAR 34,224,000	67.50%	SAR 1,925,100			
معارض	SAR 0	0.00%	SAR 11,122,800			
			SAR 0			
			SAR 19,777,125			
			اجمالي			
			SAR 45,517,000			
			-SAR 25,739,875			
			SAR 19,777,125.00			
الإيرادات						
الخصومات						
صافي الدخل التشغيلي						
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية			
SAR 19,777,125.00	7.00%	282,530,357.14 SAR	282,530,000.00 SAR			

قد زدونا العميل 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:



إيراد الحاج – موسم الحج

بناء على عينات العقارات المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم فإن متوسط ايجار الحاج في موسم الحج لهذا العام يتراوح من 2,000 الى 2,500 ريال سعودي للحاج الواحد. وبناء على ذلك فلقد افترضنا ان دخل الحاج للمشروع موضوع التقييم هو 2,300 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 فإن تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فإن متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 200 الى 300 ر.س في الليلة الواحدة خلال أول عشرون يوما من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 75% الى 85% 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 فإن تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فإن متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 300 الى 400 ر.س في الليلة الواحدة خلال العشر الاواخر من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغال تقارب 90% 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 فإن تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فإن 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 40% الى 50% خلال نفس الفترة.



1.96 التقييم بطريقة رسملة الدخل (عقود الإيجار)

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر/س / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
-----	-----	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
-----	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		
-----	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 0
			SAR 16,500,000.00		SAR 16,500,000.00
صافي الدخل التشغيلي					
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		

- 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.
- بعد اجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا ان نسب رسملة صافي الايرادات المتداولة لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 5.5% الى 6.5%. وتم تقدير معدل الرسملة بناء على العناصر التالية:
 - o معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم
 - o معدل مخاطر الاقتصاد الكلي
 - o حالة وموقع العقار موضوع التقييم
 - o نوعية المستأجرين ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة



1.97 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
رسملة الدخل (موسم الحج)	282,530,000	العقار بالكامل
منهجية الدخل (عقد الإيجار)	264,000,000	العقار بالكامل
التكلفة والإهلاك	195,743,431	المبنى فقط

1.98 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة أسلوب الدخل هو كالتالي:

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

معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

فندق ثروات الأندلسية



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.99 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق بإجمالي مساحة ارض 641.97 م2 وإجمالي مساحة بناء 7,573 م2 , مكون من بدروم , دور أرضي, ميزانين, دورين للخدمات و 11 دور متكرر . يقع الفندق في مدينة مكة المكرمة في حي المسفلة ويطل مباشرة على طريق إبراهيم الخليل وإن جميع مرافق البنية التحتية مثل الماء, الكهرباء, الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

1.100 صك الملكية

العقار موضوع التقييم مملوك بصك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة عن هذا الصك بالمعلومات التالية

فندق 1	استعمال الأرض عدد الشوارع المحيطة الشكل العام للأرض اطلالة على شارع رئيسي اطلالة على شارع فرعي حالة الأرض	مكة المكرمة المسفلة الكثروني 920114009217 20/07/1438 AH 379,000,000 20/07/1438 AH كاتب عدل مكة المكرمة م 641.97 غير متوفر غير متوفر غير متوفر شركة جدوى الخليل للاستثمار ملكية حرة	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية
متوفر ومتصل بالعقار متوفر ومتصل بالعقار متوفر ومتصل بالعقار متوفر ومتصل بالعقار	خدمات البنية التحتية المياه الكهرباء الصرف الصحي الاتصالات	حدود لمستند ممر صغير & ملك خاص ممر صغير & ملك خاص طريق إبراهيم الخليل ملك خاص	الحد الشمالي الحد الجنوبي الحد الشرقي الحد الغربي
مبنى بالكامل جيدة جيدة جيدة جيدة	وضعية المبنى حالة الواجهات الخارجية للمبنى حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى الحالة العامة للمبنى مكونات المبنى	زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم	ملاحظات



1.101 عقود الإيجار

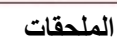
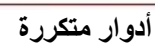
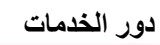
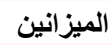
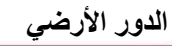
حسب افادة العميل فان العقار موضوع التقييم مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد بأجمالي إيرادات قدرها 403,750,000 ر.س سنويا ولمدة 15 سنة و 6 أشهر . في التالي بعض البيانات التي تلخص مصادر الدخل الخاصة بالمشروع:

البند	التفصيل
طرف اول	شركة جدوى الخليل العقارية
طرف ثاني	ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري
تاريخ العقد	2017/01/31
مدة العقد	15 سنة و 6 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

1.102 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

حالة الأرض الحالية	استخدام الأرض الحالي	مستوى الأرض الحالي	الملكيات الحالية المحيطة
شاغرة	فندق ✓	مستوية ✓	تجاري ✓
مبنية ✓	صناعي	شبه مستوية	صناعي
قيد الانشاء	سكني	جبل	سكني ✓
منقبة	تجاري ✓	وادي	زراعي
أرض طبيعية	متعدد الاستخدامات	مائل	فنادق ✓





1.104 الموقع

يقع العقار في حي المسفلة بمدينة مكة المكرمة مع إطلالة مباشرة على طريق إبراهيم الخليل. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الشرقية: طريق إبراهيم الخليل

المعالم المحيطة

- 41- فندق فيرمونت مكة (0.9 كيلومتر)
- 42- مكارم أجياد (0.7 كيلومتر)
- 43- إيلاف أجياد (0.6 كيلومتر)
- 44- فندق الشهداء (0.5 كيلومتر)
- 45- فندق سيف المجد (1.5 كيلومتر)
- 46- فندق دار الإيمان جراند (0.7 كيلومتر)
- 47- تاج الخليل (05 كيلومتر)
- 48- فردوس العمرة (0.6 كيلومتر)
- 49- فندق العليا الخليل (0.8 كيلومتر)
- 50- فندق فلسطين (1 كيلومتر)

المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل





1.106 المستندات المستلمة

لقد زدونا 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 الايجار ✓	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	الدخل والايادات -----	اخرى -----

1.107 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
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.108 تحليل نقاط القوة والضعف

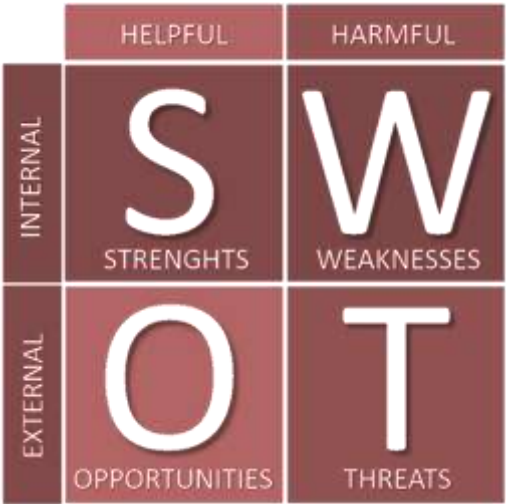
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل. - قريب من المسجد الحرام. - يقع على طريق رئيسي (طريق إبراهيم الخليل).	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار.	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية - كثرة العقارات المشابهة في نفس المنطقة.

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.

1.109 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط 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.

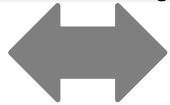
- مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
- مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
- مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019

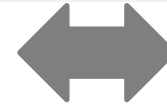


التوقعات المستقبلية

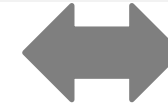


استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019

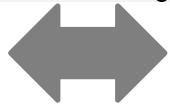


التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





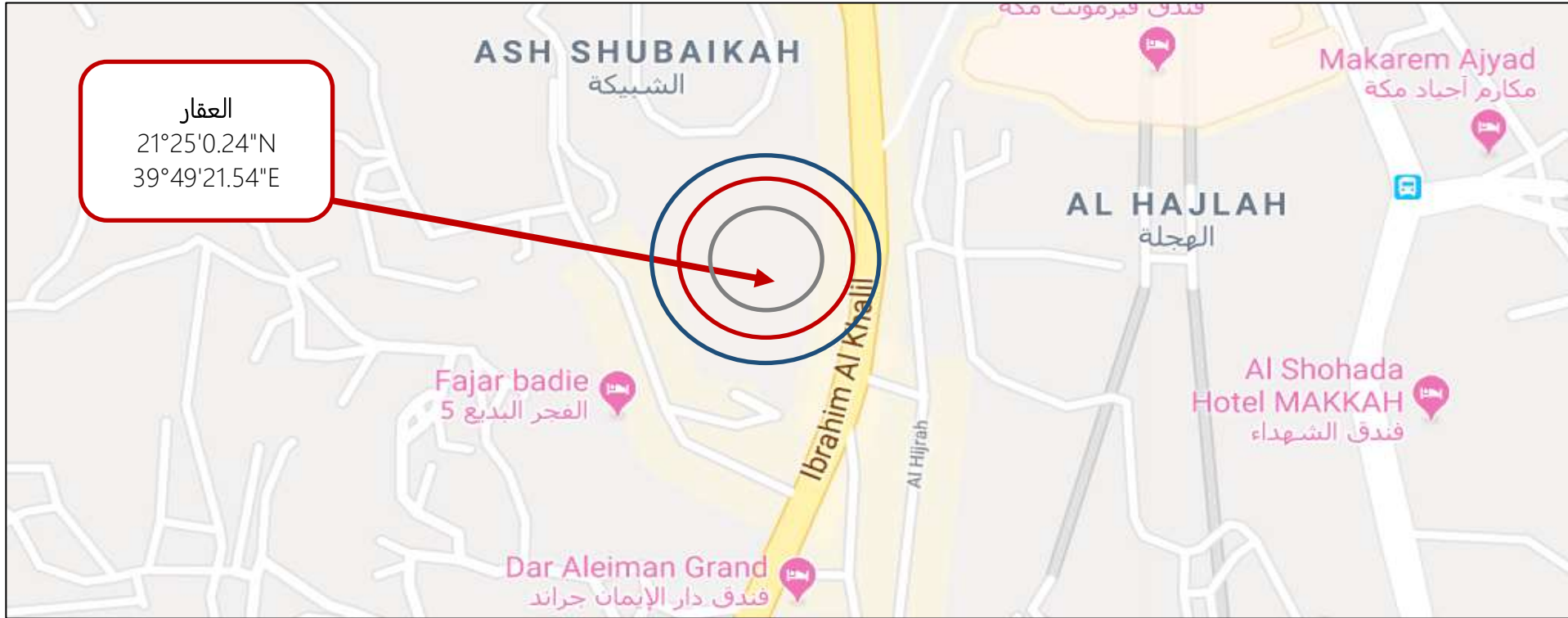
1.110 تحليل المخاطر

تحليل القطاع	خطر مرتفع جدا(5) 25-30	خطر مرتفع(4) 19-24	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر حد ادنى(2) 8-12	خطر منخفض جدا(1) 1-6	عامل الخطر
	-----	-----	✓	-----	-----	الاقتصاد العام
	-----	-----	✓	-----	-----	اداء القطاع الحالي
	-----	-----	-----	✓	-----	اداء القطاع المستقبلي
	-----	-----	✓	-----	-----	معدلات الاشغال
	-----	-----	✓	-----	-----	معدل العرض
	-----	-----	✓	-----	-----	معدل الطلب
درجة الخطورة - 17 نقطة خطر متوسط	0	0	15	2	0	مجموع المخاطر
تحليل الارض	خطر مرتفع جدا(5) 25-30	خطر مرتفع(4) 19-24	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر حد ادنى(2) 8-12	خطر منخفض جدا(1) 1-6	عامل الخطر
	-----	-----	-----	-----	✓	الوصول الى العقار
	-----	-----	-----	-----	✓	الموقع
	-----	-----	-----	✓	-----	شكل الارض
	-----	-----	-----	✓	-----	المرافق العامة - المنطقة
	0	0	0	4	2	مجموع المخاطر
تحليل العقار	خطر مرتفع جدا(5) 25-30	خطر مرتفع(4) 19-24	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر حد ادنى(2) 8-12	خطر منخفض جدا(1) 1-6	عامل الخطر
	-----	-----	✓	-----	-----	المرافق ووسائل الراحة
	-----	-----	-----	-----	✓	المهارات الادارية
	-----	-----	-----	✓	-----	الحالة العامة
	0	0	3	2	1	مجموع المخاطر



1.111 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا 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.



دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
 دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
 تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم





1.112 التقييم بأسلوب التكلفة

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

1.113 التقييم بطريقة رسملة الدخل (موسم الحج)

قد زودنا العميل بالعدد الدقيق للأيام وقدرة استيعاب الحجاج للفندق كما يلي:

الإيرادات						
الإيرادات			الكمية			
الموسم	الوحدة	الكمية	النسبة	نوع الإيراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات
موسم الحج	Pilgrims	1,176	SAR 9,100	موسمي	15	SAR 10,701,600
موسم رمضان (20 يوم)	Keys	294	SAR 510	يومي	20	SAR 2,998,800
موسم رمضان (10 أيام)	Keys	294	SAR 1,050	يومي	10	SAR 3,087,000
مواسم أخرى	Keys	294	SAR 310	يومي	320	SAR 29,164,800
معارض	Unit	0	SAR 0	سنوي	365	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 45,952,200			
المصاريف						
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات
موسم الحج	2.50%	2.50%	5.00%	0.00%	0.00%	10.00%
موسم رمضان (20 يوم)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	10.00%	25.00%
موسم رمضان (10 أيام)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	0.00%	15.00%
مواسم أخرى	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	35.00%	50.00%
معارض	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%
صافي الدخل التشغيلي						
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي			
موسم الحج	SAR 10,701,600	10.00%	صافي الدخل التشغيلي			
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 2,998,800	25.00%	SAR 9,631,440			
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 3,087,000	15.00%	SAR 2,249,100			
مواسم أخرى	SAR 29,164,800	50.00%	SAR 2,623,950			
معارض	SAR 0	2.50%	SAR 14,582,400			
اجمالي			SAR 29,086,890			
			SAR 45,952,200			
			-SAR 16,865,310			
			SAR 29,086,890.00			
الإيرادات						
الخصومات						
صافي الدخل التشغيلي						
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية			
SAR 29,086,890.00	6.25%	465,390,240.00 SAR	465,390,000.00 SAR			



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 8,000 الى 10,000 ريال سعودي للحاج الواحد. وبناء على ذلك فلقد افترضنا ان دخل الحاج للمشروع موضوع التقييم هو 9,100 ر.س للحاج الواحد. كما ان متوسط نسب الاشغال في منطقة المشروع لهذا النوع من المشاريع تقارب 100% 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 العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 400 الى 600 ر.س في الليلة الواحدة خلال أول عشرون يوما من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 85% الى 95% 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 العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 900 الى 1,100 ر.س في الليلة الواحدة خلال العشر الاواخر من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغال تقارب 100% 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 العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 200 الى 400 ر.س في الليلة الواحدة خلال الأيام المتبقية من السنة (320 يوم) مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 60% الى 70% خلال نفس الفترة.



1.114 التقييم بطريقة رسملة الدخل (عقود الإيجار)

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
فندق		الفندق مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد			SAR 24,500,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 24,500,000		
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 24,500,000	0.00%	SAR 24,500,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
اجمالي الإيرادات للمشروع			SAR 24,500,000		
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة			SAR 0		
صافي الدخل التشغيلي			SAR 24,500,000.00		
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		

- 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.
- بعد اجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا ان نسب رسملة صافي الايرادات المتداولة لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 5.5% الى 6.5%. وتم تقدير معدل الرسملة بناء على العناصر التالية:
 - o معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم
 - o معدل مخاطر الاقتصاد الكلي
 - o حالة وموقع العقار موضوع التقييم
 - o نوعية المستأجرين ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة



1.115 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س.)	العقار موضوع التقييم
أسلوب الدخل (موسم الحج)	465,390,240	العقار بالكامل
أسلوب الدخل (عقد الإيجار)	408,330,000	العقار بالكامل

1.116 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار:

408,330,000 ر.س

أربعمائة وثمانون مليون وثلاثمائة وثلاثين ألف ريال سعودي

1.117 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.118 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 أدني مسؤولية.

الدكتور / محمد نايف طه

عضوية تقييم رقم
1220000263



عصام محمد الحسيني

عضوية تقييم رقم
1210000474