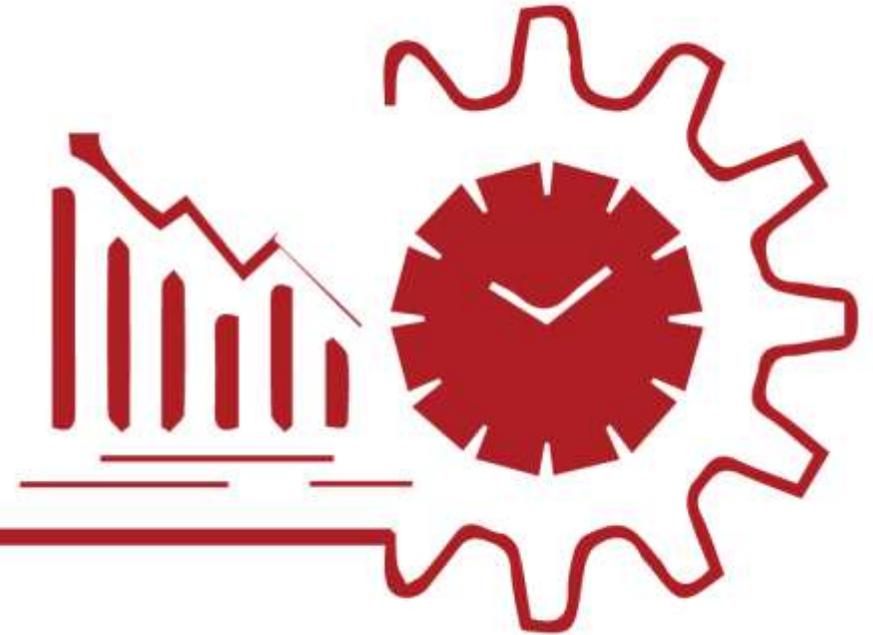


صندوق جدوى ريت الحرمين

عقارات متعددة



Valuation Report



رقم المرجع: 2010885
التاريخ: 31/01/2021
السادة الموقرين: صندوق جدوى ريت الحرمين

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

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2020/12/20، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقارات موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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

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

TAHA CORP.
REAL ESTATE CONSULTING SERVICES

الفهرس

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

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

50	10.5	طريق الوصول للعقار
51	10.6	معلومات صك الملكية
52	10.1	رخصة البناء والمباني
53	10.2	حالة المبنى
53	10.3	خصائص الارض
54	10.4	رخصة الحج
55	10.5	صور العقار
57	11.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
57	11.2	تخصيص الموازنة لسنة 2019
58	11.3	تحليل نقاط القوة والضعف
58	11.4	نبذة عن القطاع
60	11.5	تحليل المخاطر
62	12.1	المستندات المستلمة
62	12.2	فرضيات خاصة للتقييم
62	12.3	الاشعارات القانونية
63	12.4	مصدر المعلومات
63	12.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
63	12.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
64	12.7	مدخلات عملية التقييم.
64	12.1	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
65	12.1	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
68	12.2	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
70	12.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل
73	12.1	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
73	12.2	القيمة النهائية للعقار
75	14.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
75	14.2	مرافق البنية التحتية
75	14.3	التامين

76	14.4	موقع العقار
77	14.5	طريق الوصول للعقار
78	14.6	معلومات صك الملكية
78	14.7	عقود الايجار
79	14.8	المخططات
80	14.9	صور العقار
82	15.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
82	2019 15.2	تخصيص الموازنة لسنة
83	15.3	تحليل نقاط القوة والضعف
83	15.4	نبذة عن القطاع
85	15.5	تحليل المخاطر
87	16.1	المستندات المستلمة
87	16.2	فرضيات خاصة للتقييم
87	16.3	الاشعارات القانونية
88	16.4	مصدر المعلومات
88	16.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
88	16.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
89	16.7	مدخلات عملية التقييم.
89	16.1	التقييم بأسلوب التكلفة
89	16.2	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
91	16.3	التقييم بطريقة رسملة الدخل
95	16.4	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
95	16.5	القيمة النهائية للعقار
96	16.1	استعمالات التقرير
96	16.2	ملاحظات
98	17.1	حالة الاستشاري/ المقيم
98	17.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
98	17.3	المسائل البيئية

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من العميل بتاريخ 2020/12/20 م لتنفيذ خدمة تقييم عقارات متعددة في مكة المكرمة.

1.2 المقدمة:

العميل:

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

رقم المرجع (التقرير):

2010885

الغرض من التقييم:

صندوق الاستثمار العقاري (REIT)

طريق التقييم المتبعة

طريقة المقارنات، طريقة التكلفة وطريقة الرسملة

اسم العقار	المدينة	رقم الصك	نوع الملكية	المالك	مساحة الأرض (م ²)	مسطحات البناء (م ²)	القيمة النهائية للعقار
ارض تحت التطوير	مكة	320106005126	-	شركة جدوى الخليل العقارية	261	-	101,790,000 ر. س
مبنى تجاري (طريق الهجرة)	مكة	520121011830	-	شركة جدوى الخليل العقارية	108.01	-	25,000,000 ر. س
فندق ثروات التقوى	مكة	920124003017 320121011829 320111007427	-	شركة جدوى الخليل العقارية	2,216.23	32,901.61	264,000,000 ر. س
فندق ثروات الأندلسية	مكة	420109005330	-	شركة جدوى الخليل العقارية	641.97	-	408,330,000 ر. س

تاريخ التقييم:

2020/12/31 م

تاريخ المعاينة

2020/12/28 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 مرجعية التقييم

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

1.4 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار تم تعريف القيمة السوقية دولياً بانها **المبلغ المقدر 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 المقدر

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. ويستنتج 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.

تاريخ التقييم

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

بائع راغب

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

ترويج مناسب

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

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير

تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل
تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل
تاريخ المعاينة	تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم	تاريخ التقييم
تاريخ التقرير	تاريخ التقرير

2020/12/20 م
2020/12/28 م
2020/12/31 م
2021/01/31 م

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

1.6 الرأي في القيمة

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

1.7 الغرض من التقييم

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

1.8 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار اداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. 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.



فريق المكعبات البيضاء في الموقع

مسح البناء العام

التعليق على التصميم الهيكلي

ملخص ملاحظات التفتيش

1.9 المسح الميداني



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

تفاصيل العقار

ارض تحت التطوير



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار	العقار موضوع التقييم عبارة عن ارض تحت التطوير بإجمالي مساحة ارض 261 م ² . يقع الأصل موضوع التقييم في مدينة مكة المكرمة في حي المسفلة، مفتوح على 3 ممرات حيث إن جميع مرافق البنية التحتية مثل الماء، الكهرباء، الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وغير موصولة حالياً بالعقار موضوع التقييم.
وصف الموقع	العقار موضوع التقييم عبارة عن ارض تحت التطوير في حي المسفلة في مدينة مكة. يحد العقار من جهة الشمال: ممر يحد العقار من جهة الجنوب: ملك خاص يحد العقار من جهة الشرق: ممر يحد العقار من جهة الغرب: ممر
سهولة الوصول	تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق إبراهيم الخليل
المنطقة المحيطة بالعقار	ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية واستخدامات فندقية

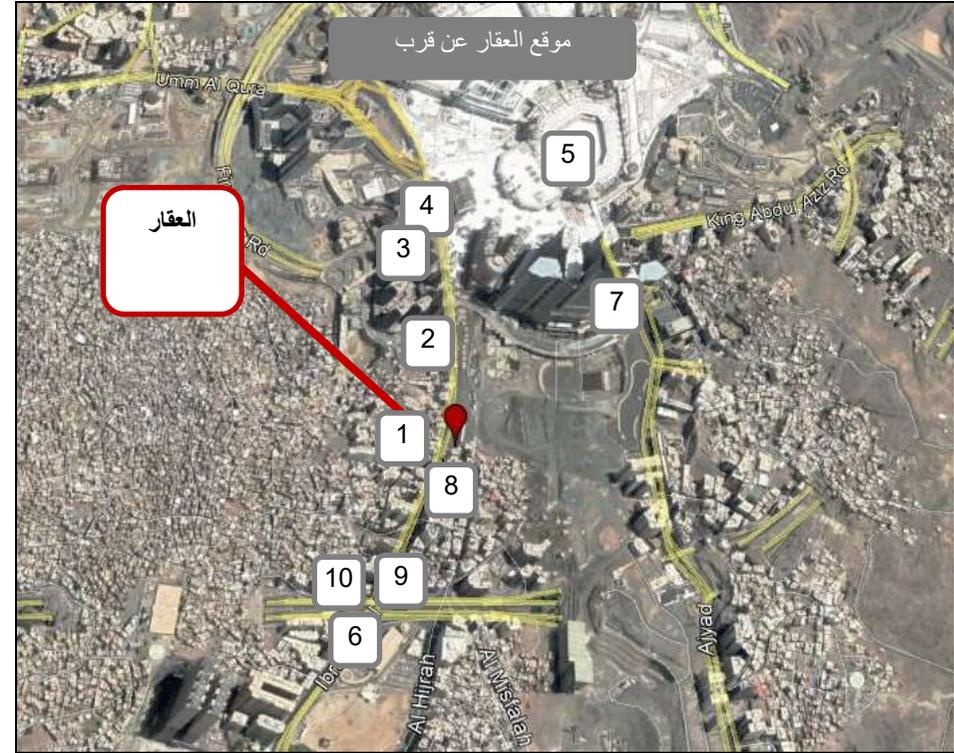
الارض	وضعية المبنى
تجارية	نوع البناء (ان وجد)
3	حالة المبنى الانشائية
غير منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
لا اطلالة مباشرة على شارع فرعي	الحالة العامة للمبنى
ارض تحت التطوير	ارض تحت التطوير
	ارض تحت التطوير

2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار
الماء	✓
الكهرباء	✓
الاتصالات	✓
الصرف الصحي	✓
	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة بالعقار موضوع التقييم.
	✗
	✗
	✗

2.3 موقع العقار

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



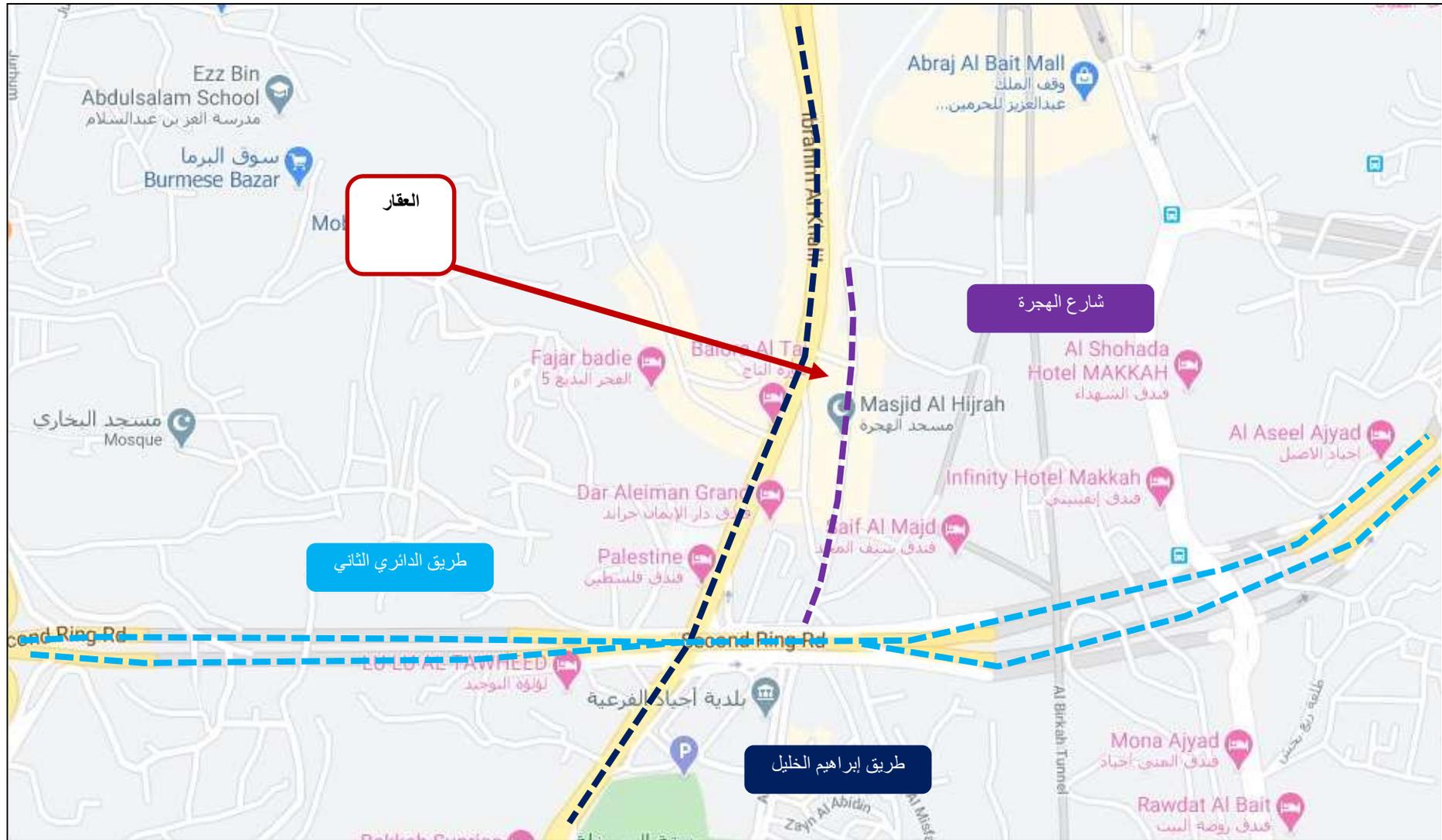
المعالم المحيطة

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

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

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار لكنه زودنا بالمعلومات التالية:

261 م	مساحة الارض	مكة المكرمة	المدينة
-	رقم العقار	المسفلة	الحي
-	رقم البلك	-	نوع الصك
-	رقم المخطط	320106005126	رقم الصك
شركة جدوى الخليل العقارية	المالك	1442/01/07	تاريخ الصك
-	نوع الملكية	-	قيمة الصك
-	القيود على العقار	-	تاريخ اخر معاملة صادرة عن
-	الحد الشرقي	-	الحد الشمالي
-	الحد الغربي	-	الحد الجنوبي

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

ملاحظات

2.6 خصائص الارض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

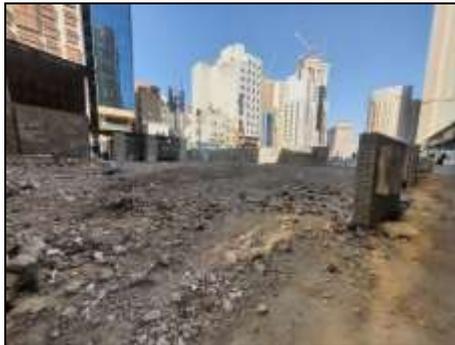
حالة الارض الحالية	
شاغرة	-----
مبنية	✓
قيد الانشاء	-----
منقبة	-----
ارض طبيعية	-----

استخدام الارض الحالي	
مبنى تجاري	✓
صناعي	-----
سكني	-----
زراعي	-----
متعدد الاستخدامات	-----

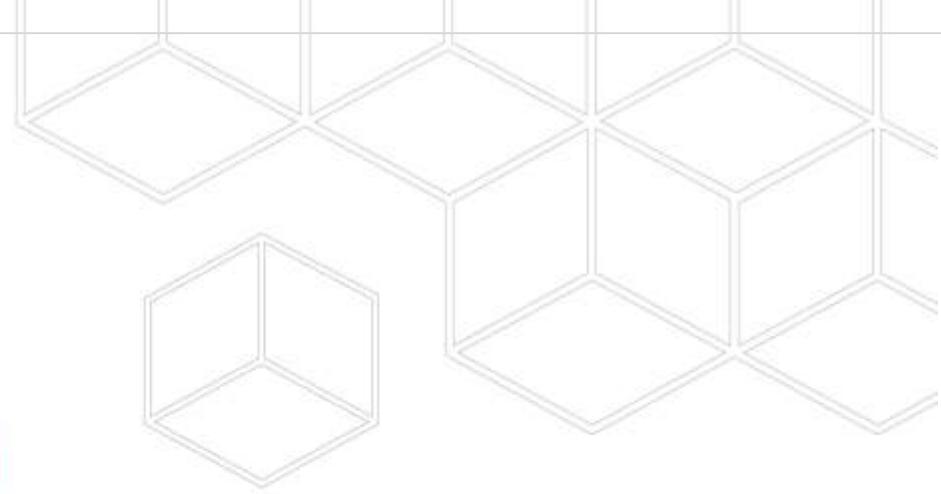
مستوى الارض الحالي	
مستوية	✓
شبه مستوية	-----
جبل	-----
وادي	-----
مائل	-----

الملكيات الحالية المحيطة	
تجاري	✓
صناعي	-----
سكني	-----
زراعي	✓
متعدد الاستخدام	✓

2.7 صور العقار



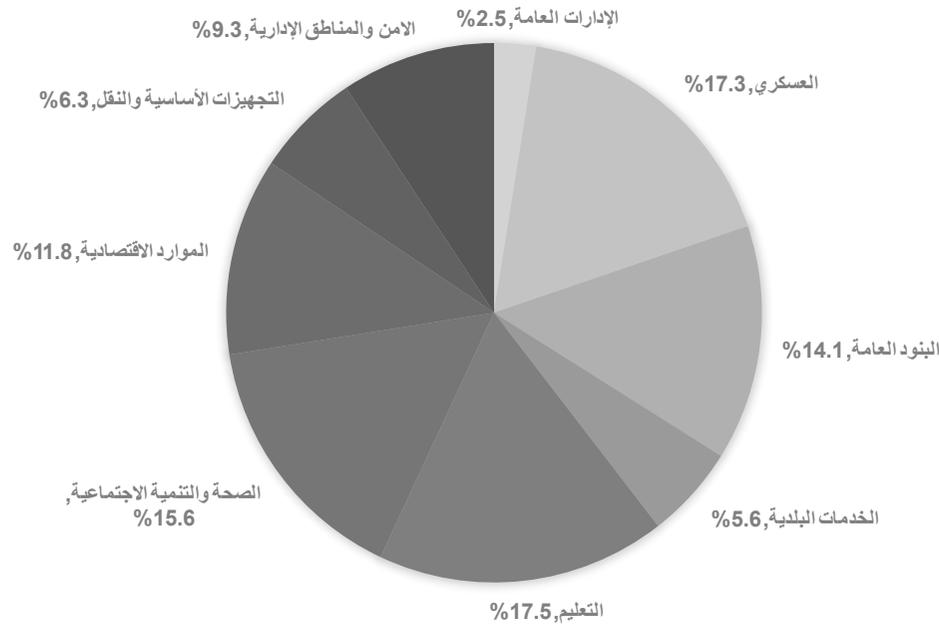
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

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

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

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

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

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

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

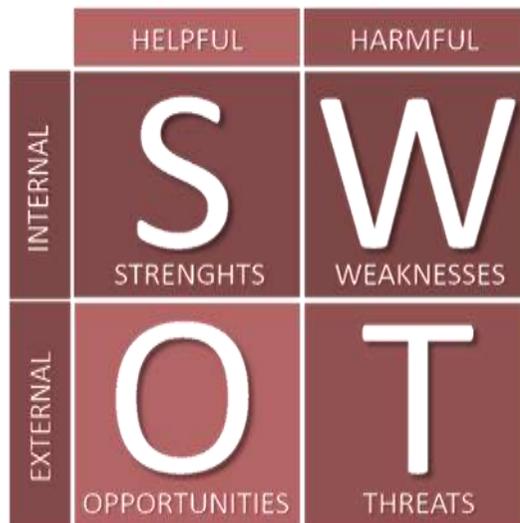
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> - قريب من المسجد الحرام. - قريب جدا من الطريق الرئيسي (إبراهيم الخليل). 	<ul style="list-style-type: none"> - لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> - طلب جيد على نوع العقار. 	<ul style="list-style-type: none"> - منافسة المشاريع المستقبلية والحالية. - يقع في منطقة مزدحمة.

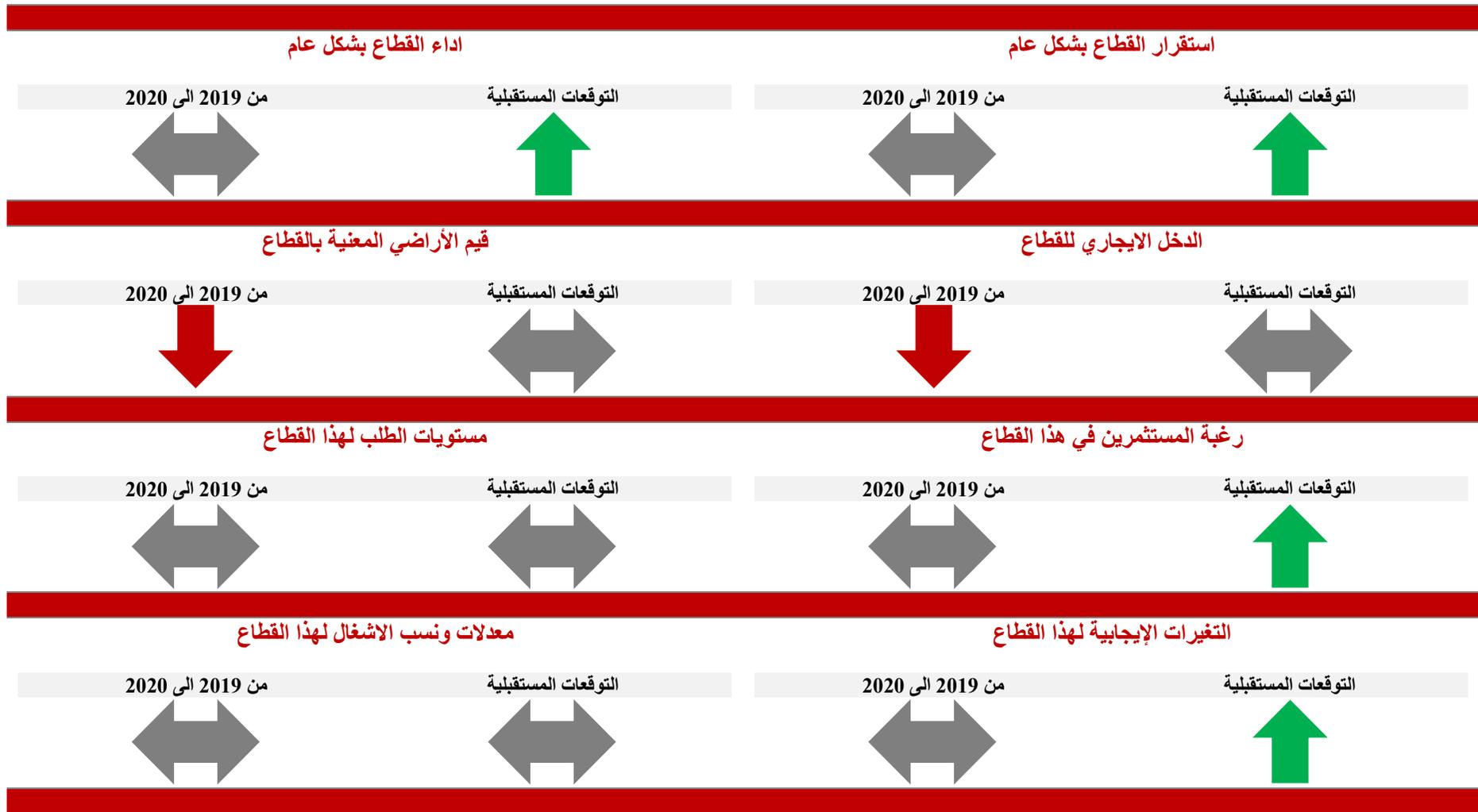
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

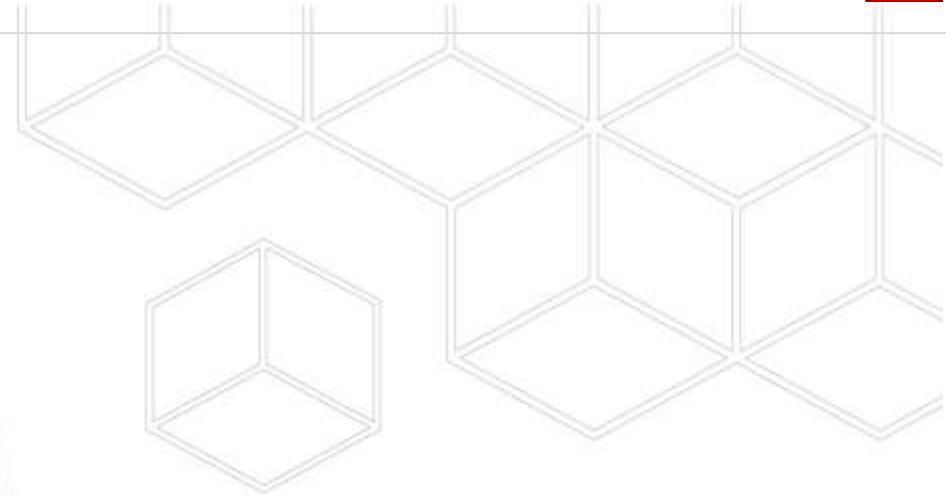
عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد أدنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	-----	✓	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	6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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

4.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

4.3 الاشعارات القانونية

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

4.4 مصدر المعلومات

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

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

4.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

4.7 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.

4.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. لم نجد مقارنات مشابهة للأرض موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدّة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان متوسط سعر السوق بين 360,000 ر.س/ م / 420,000 ر.س/ م. سنعتد 390,000 ر.س/ م في تقييمنا:

SENSITIVITY ANALYSIS					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
Land Area	261	261	261	261	261
SAR / Sqm	SAR 351,000.0	SAR 370,500.0	SAR 390,000.0	SAR 409,500.0	SAR 429,000.0
Property Value	SAR 91,611,000	SAR 96,700,500	SAR 101,790,000	SAR 106,879,500	SAR 111,969,000
	PROPERTY VALUE				

ان نسب التأجير للأراضي تقع بين 3% و5% من قيمة الأرض نفسها.

4.9 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 المقارنات السوقية هو كالتالي:

قيمة العقار: **101,790,000 ر.س**
مائة وواحد مليوناً وسبعمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي

تفاصيل العقار

مبنى تجاري / طريق الهجرة



6.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار	العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري بإجمالي مساحة ارض 108.01 م ² . يقع الأصل موضوع التقييم في مدينة مكة المكرمة في حي المسفلة ويطل مباشرة على طريق الهجرة 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.
وصف الموقع	العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري في حي المسفلة في مدينة مكة. يحد العقار من جهة الشمال: ملك خاص يحد العقار من جهة الجنوب: ملك خاص يحد العقار من جهة الشرق: ملك خاص يحد العقار من جهة الغرب: طريق الهجرة
سهولة الوصول	تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق إبراهيم الخليل
المنطقة المحيطة بالعقار	ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلها على الاستخدامات سكنية وفندقية

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

6.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار
الماء الكهرباء الاتصالات الصرف الصحي	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓

6.3 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

6.4 موقع العقار

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



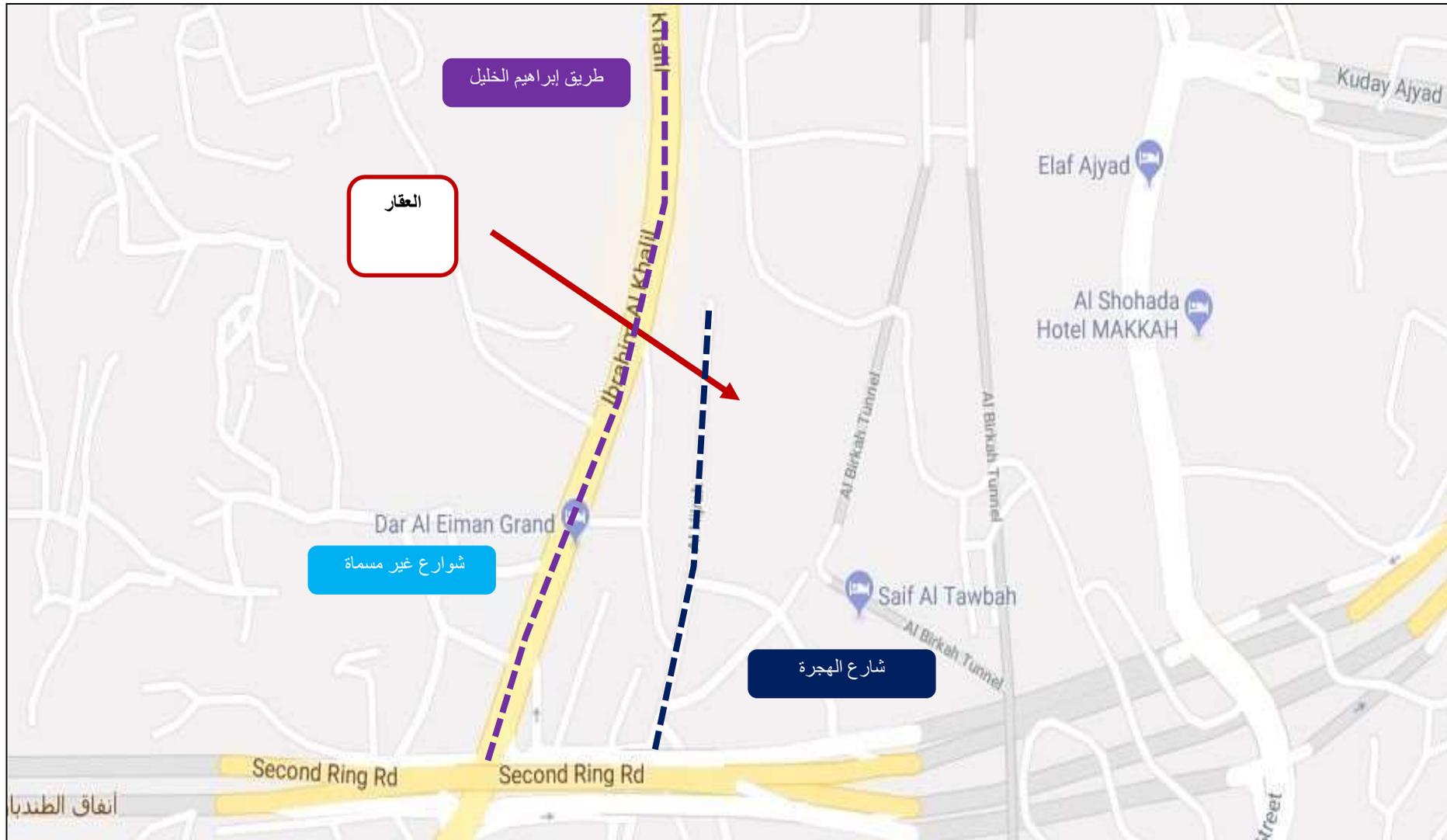
المعالم المحيطة

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

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

6.5 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



6.6 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم لكنه زدنا بالمعلومات التالي:

208.01 م	مساحة الارض	مكة المكرمة	المدينة
-	رقم العقار	-	الحي
-	رقم البلك	-	نوع الصك
-	رقم المخطط	520121011830	رقم الصك
شركة جدوى الخليل العقارية	المالك	27/03/1440	تاريخ الصك
-	نوع الملكية	-	قيمة الصك
-	القيود على العقار	-	تاريخ اخر معاملة
-	-	-	صادرة عن
-	الحد الشرقي	-	الحد الشمالي
-	الحد الغربي	-	الحد الجنوبي

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زدنا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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

6.7 عقود الايجار

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

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

6.8 صور العقار



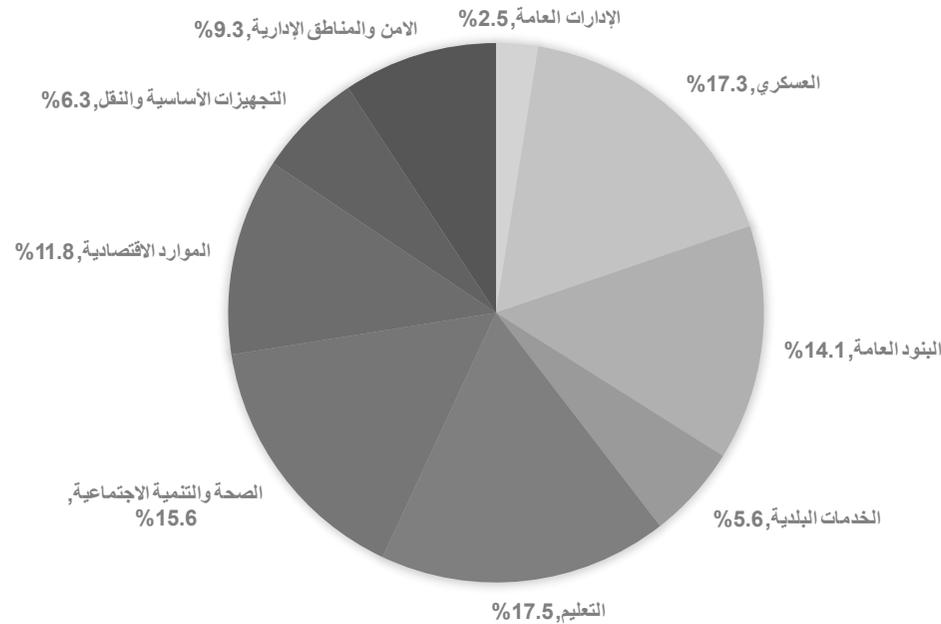
مؤشرات السوق



7.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

7.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

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

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

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

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

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

المصدر: وزارة المالية

7.3 تحليل نقاط القوة والضعف

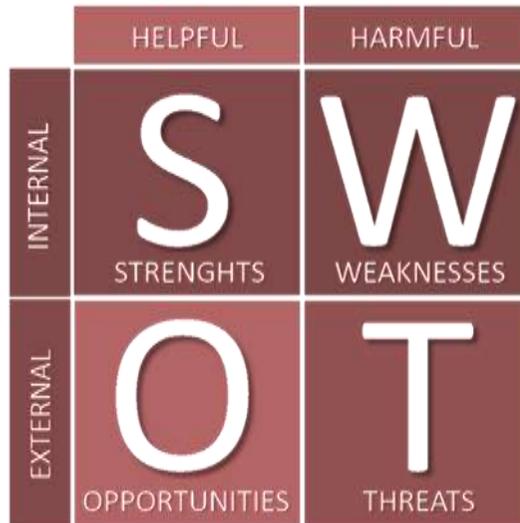
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> - العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل. - قريب من المسجد الحرام.
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> - العقار مفتوح من جهة واحدة فقط.
الفرص المستقبلية	<ul style="list-style-type: none"> - طلب جيد على نوع العقار
التحديات المستقبلية	<ul style="list-style-type: none"> - منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

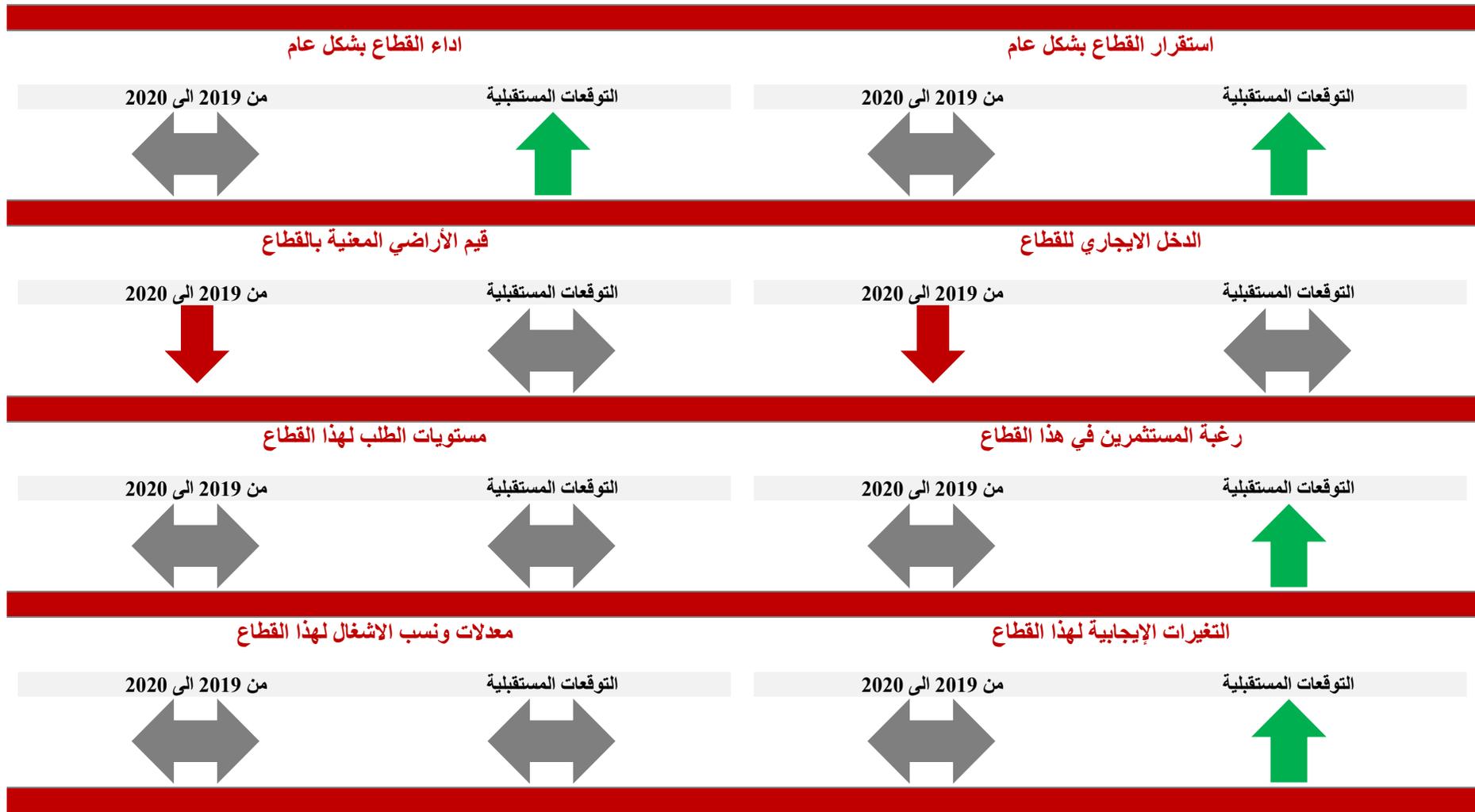
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

7.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

7.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع
درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض
درجة الخطورة - 12 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار
درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



8.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

8.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

8.3 الاشارات القانونية

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

8.4 مصدر المعلومات

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

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

8.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

8.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

8.7 مدخلات عملية التقييم.

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

8.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. لم نجد مقارنات مشابهة للأرض موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان متوسط سعر السوق بين 300,000 340,000 ر.س/م². سنعتمد على المتوسط 320,000 ر.س/م² في تقييمنا:

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م ² قيمة العقار	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%		SAR 34,563,200
108.01	108.01	108.01	108.01	108.01		
SAR 352,000.0	SAR 336,000.0	SAR 320,000.0	SAR 304,000.0	SAR 288,000.0		
SAR 38,019,520	SAR 36,291,360	SAR 34,563,200	SAR 32,835,040	SAR 31,106,880		
						قيمة العقار

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

8.9 التقييم بطريقة رسملة الدخل

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

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	رس / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 1,500,000		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			مبنى تجاري
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 1,500,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	مبنى تجاري
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 1,500,000	0.00%	SAR 1,500,000	مبنى تجاري		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 1,500,000	الإجمالي				
SAR 1,500,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
SAR 0					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 1,500,000.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
25,000,000.00 SAR	25,000,000.00 SAR	6.00%	SAR 1,500,000.00		

- 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.
- نظرًا لأن العقار المعني لم يتم بناؤه بالشكل الصحيح للاستفادة من الاستخدام الأمثل للأرض، لذلك لا يمكننا استخدام نهج الدخل استنادًا إلى أسعار السوق للدور الأرضي والدورين العلويين، بينما يمكن بناء 20 دور إضافي الى الأرضي، ومع ذلك، إذا قارنا معدل الإيجار الحالي للعقار موضوع التقييم مع المنطقة المحيطة، يمكننا أن نلاحظ بوضوح أن هذا الإيجار أقل من متوسط أسعار الإيجار في السوق.

8.10 القيمة النهائية للعقار

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

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

تفاصيل العقار

فندق ثروات التقوى



10.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق بإجمالي مساحة ارض 2,216.23 م² وإجمالي مساحة بناء 32,901.61 م² , مكون من بدروم، دور أرضي، ميزانين، مصلى، مطعم، دور للخدمات، أدوار متكررة وملحقات و691 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 البنية التحتية مثل الماء، الكهرباء، الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

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

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

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

10.2 مرافق البنية التحتية

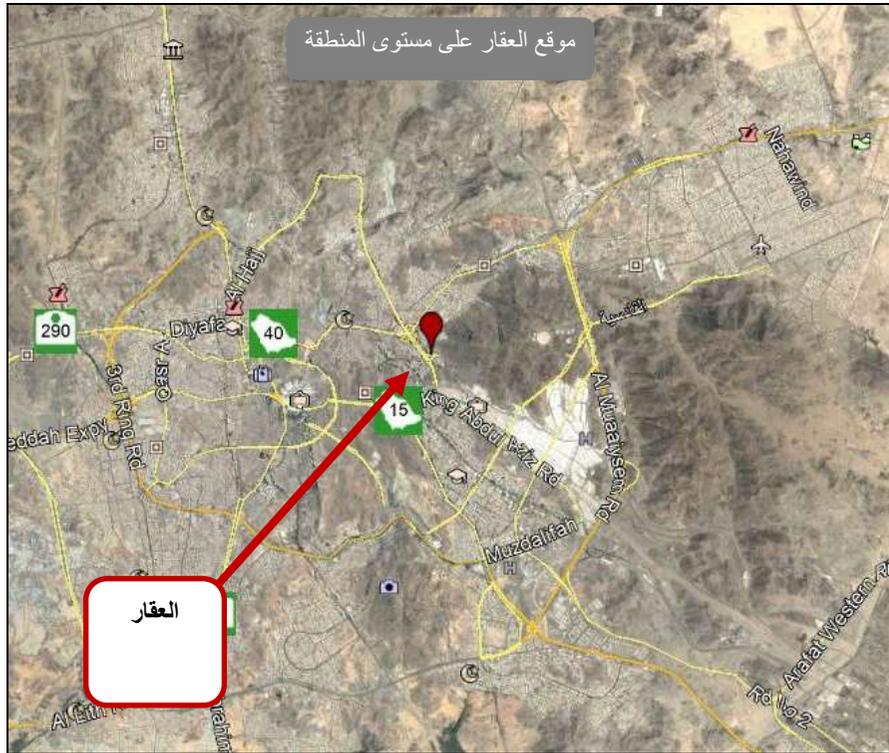
متوفر ومتصل بالعقار	متوفر ومتصل في المحيط	
جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.	✓ ✓ ✓ ✓	الماء الكهرباء الاتصالات الصرف الصحي

10.3 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

10.4 موقع العقار

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



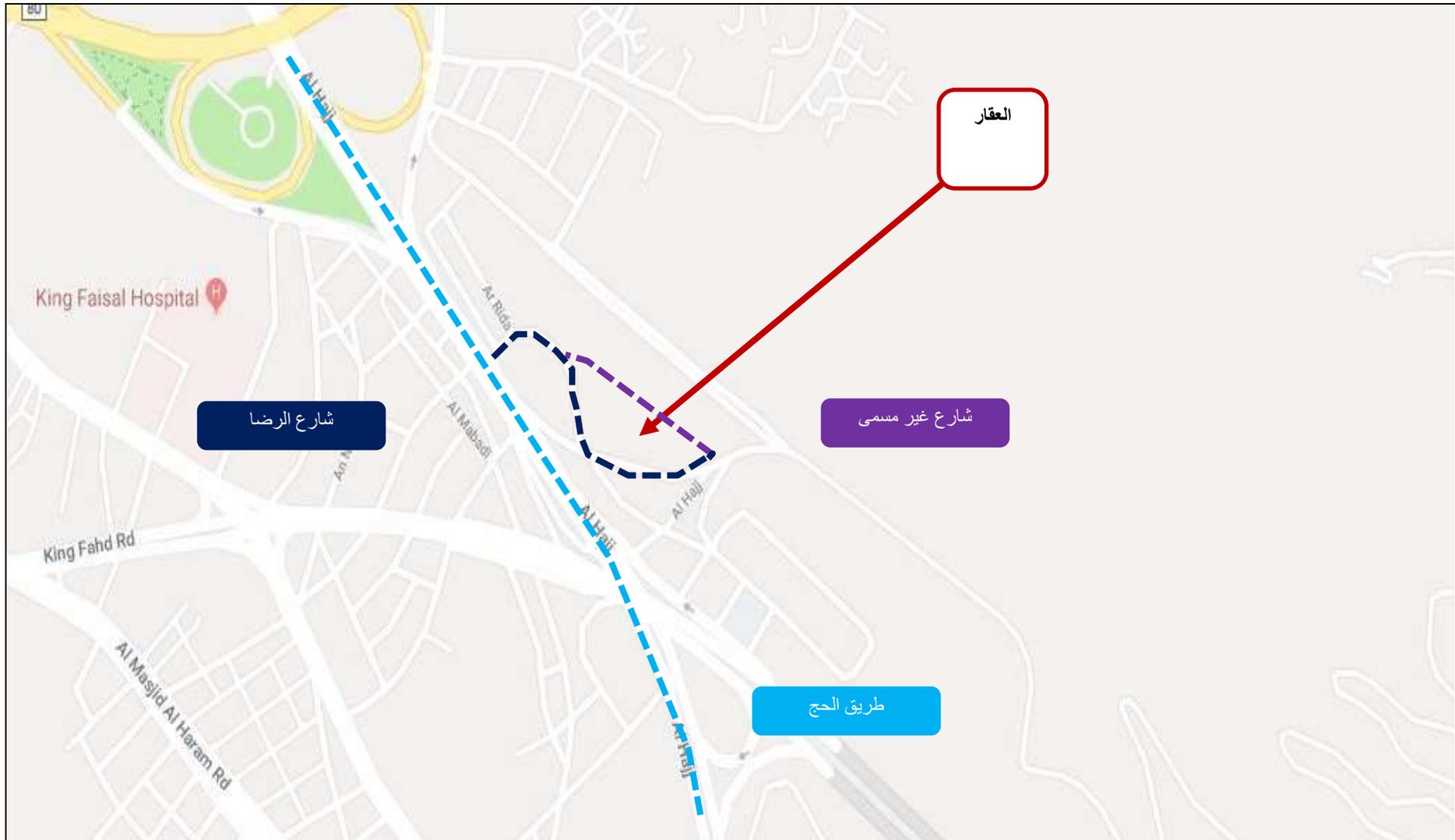
المعالم المحيطة

- 1 فندق ثروات الفيصل (0.5 كيلومتر)
- 2 فندق 715 (04 كيلومتر)
- 3 فندق 214 (0.4 كيلومتر)
- 4 مبنى سلطان القحطاني (0.4 كيلومتر)
- 5 شركة سعد سعيد الصاعدي للمقاولات والتشغيل والصيانة (0.4 كيلومتر)

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

10.5 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



10.6 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صكوك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم لكنه زودنا بالمعلومات التالية:

2م 628.55	مساحة الارض	مساحة الارض	مكة المكرمة	المدينة
-	رقم العقار	رقم العقار	-	الحي
-	رقم البلك	رقم البلك	-	نوع الصك
-	رقم المخطط	رقم المخطط	920124003017	رقم الصك
شركة جدوى الخليل العقارية	المالك	المالك	27/03/1440	تاريخ الصك
-	نوع الملكية	نوع الملكية	-	قيمة الصك
-	القيود على العقار	القيود على العقار	-	تاريخ اخر معاملة
ملاحظات				
لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.				
2م 710.46	مساحة الارض	مساحة الارض	مكة المكرمة	المدينة
-	رقم العقار	رقم العقار	-	الحي
-	رقم البلك	رقم البلك	-	نوع الصك
-	رقم المخطط	رقم المخطط	3201210111829	رقم الصك
شركة جدوى الخليل العقارية	المالك	المالك	27/03//1440	تاريخ الصك
-	نوع الملكية	نوع الملكية	-	قيمة الصك
-	القيود على العقار	القيود على العقار	-	تاريخ اخر معاملة
ملاحظات				
لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.				
2م 877.22	مساحة الارض	مساحة الارض	مكة المكرمة	المدينة
-	رقم العقار	رقم العقار	-	الحي
-	رقم البلك	رقم البلك	-	نوع الصك
-	رقم المخطط	رقم المخطط	320111007427	رقم الصك
شركة جدوى الخليل العقارية	المالك	المالك	27/03/1440	تاريخ الصك
-	نوع الملكية	نوع الملكية	-	قيمة الصك
-	القيود على العقار	القيود على العقار	-	تاريخ اخر معاملة
ملاحظات				
لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.				

10.1 رخصة البناء والمباني

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 مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

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 فندقى شيد بالكامل. العمر الفعلي للمبنى هو 6 سنوات وذلك بناء على تاريخ انتهاء رخصة البناء.

العقار موضوع التقييم

إضافة
مشروع ضبافة
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 مساحات البناء			32,901.61

10.2 حالة المبنى

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



10.3 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية:

حالة الأرض الحالية	
شاغرة	-----
مبنية	✓
قيد الإنشاء	-----
منقبة	-----
أرض 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	✓

10.4 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة تصريح إسكان الحج 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
الصلاحية	-----
اجمالي عدد الادوار	أرضي + 22 دور
عدد الادوار المستعملة	15
مكونات المبنى	مواقف + أرضي + ميزانين + خدمات + مصلى + مطعم +
عدد المطابخ المركزية	14 متكرر + مرتد
عدد المطابخ	1
عدد الغرف	0
عدد الحج المسموح	690
نظام انذار الحرائق	2270
نظام مكافحة الحرائق	موجود
مولد كهرباء	موجود
عدد المصاعد	موجود

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

10.5 صور العقار



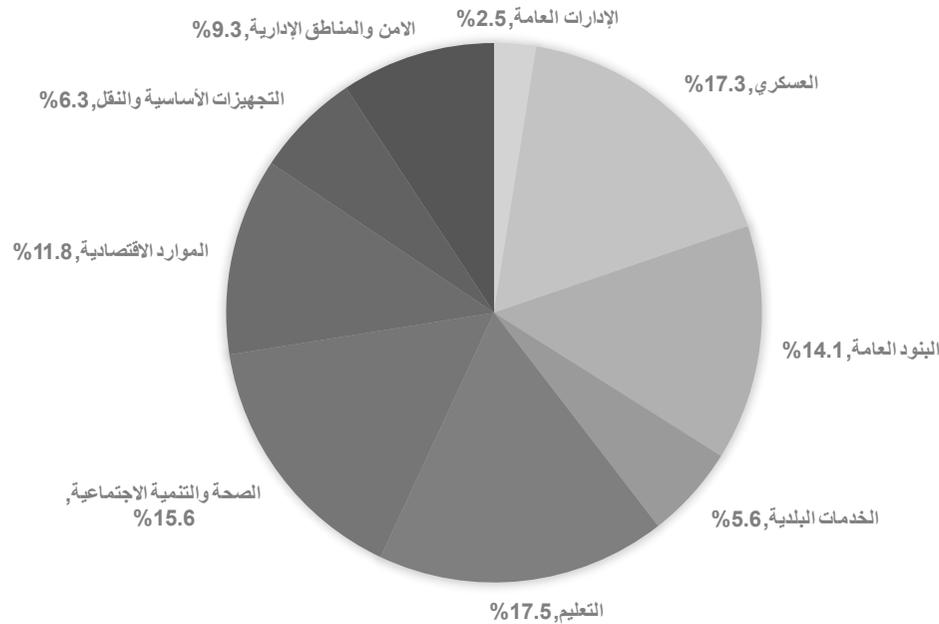
مؤشرات السوق



11.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

11.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

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

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

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

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

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

المصدر: وزارة المالية

11.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- 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.

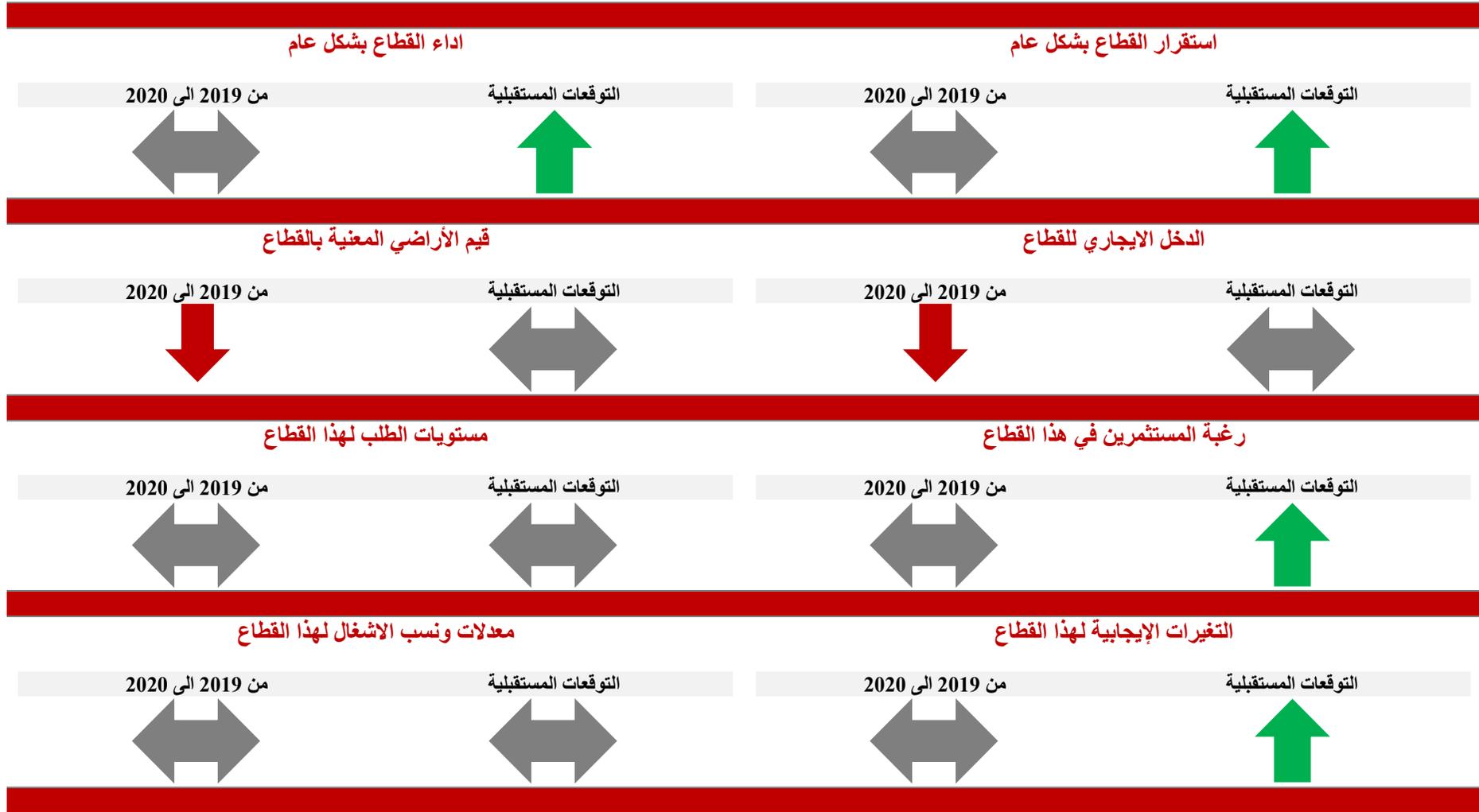
11.4 نبذة عن القطاع

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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	S STRENGTHS	W WEAKNESSES
EXTERNAL	O OPPORTUNITIES	T THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

11.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



12.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

12.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

12.3 الاشعارات القانونية

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

12.4 مصدر المعلومات

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

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

12.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

12.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

12.7 مدخلات عملية التقييم.

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

12.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	خصائص المقارنات
معروض	-----	نوع العرض
النشئة	النشئة	الحي
SAR 29,000,000	-----	قيمة البيع
الصك	الصك	مصدر المعلومة
1,200.00	2,216.23	المساحة
SAR 24,167	-----	رس / م ²
1	3	عدد الشوارع

Adjustment Analysis

العينة الأولى					
-5.00%	1,200.00		2,216.23		المساحة
0.00%	عالي		عالي		جاذبية الموقع
0.00%	متوسط		متوسط		الوصول للموقع
-5.00%	30		15		عرض الشارع
10.00%	1		3		عدد الشوارع
-5.00%	منتظم		شبه منتظم		شكل الأرض
0.00%	نعم		نعم		القرب من الشارع الرئيسي
-10.00%	نعم		-----		قابلية التفاوض
0.00%	-----		-----		عوامل أخرى
-15.00%					اجمالي نسب التعديلات
-SAR 3,625.0					اجمالي قيمة التعديلات
SAR 20,541.7					السعر بعد التعديلات
	SAR 20,542				ر.س / م ²
	SAR 20,500				قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
2,216.23	2,216.23	2,216.23	2,216.23	2,216.23	مساحة الأرض
SAR 22,550.0	SAR 21,525.0	SAR 20,500.0	SAR 19,475.0	SAR 18,450.0	ر.س / م ²
SAR 49,975,987	SAR 47,704,351	SAR 45,432,715	SAR 43,161,079	SAR 40,889,444	قيمة العقار
		قيمة العقار			SAR 45,432,715

12.1 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

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

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

الأرض			
اجمالي القيمة	مساحة الأرض	رس / م ²	
SAR 45,432,715	2,216.23	SAR 20,500	
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
4,110.86	3	م ²	بدروم
1,459.77	1	م ²	أرضي
908.06	1	م ²	ميزانين
1,404.52	1	م ²	مصلى
1,398.22	1	م ²	مطعم
1,398.22	1	م ²	دور خدمات
20,060.43	14	م ²	ادوار متكررة
1,445.83	1	م ²	ملحقات
84.96	---	م ²	بيت الدرج والمصاعد
630.74	---	م ²	خزانات
		32,901.61	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	رس / م ²	المساحة	
SAR 31,669,825	100%	SAR 31,669,825	SAR 1,100	28,790.75	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 17,274,450	100%	SAR 17,274,450	SAR 600	28,790.75	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 28,790,750	100%	SAR 28,790,750	SAR 1,000	28,790.75	اعمال التشطيبات
SAR 7,197,688	100%	SAR 7,197,688	SAR 250	28,790.75	الملحقات
SAR 17,274,450	100%	SAR 17,274,450	SAR 600	28,790.75	الفرش
SAR 102,207,163	100.00%	SAR 102,207,163			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	رس / م ²	المساحة	
SAR 6,166,290	100%	SAR 6,166,290	SAR 1,500	4,110.86	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 2,466,516	100%	SAR 2,466,516	SAR 600	4,110.86	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,644,344	100%	SAR 1,644,344	SAR 400	4,110.86	اعمال التشطيبات
SAR 10,277,150	100.00%	SAR 10,277,150			الإجمالي

12.2 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب عقد الايجار

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

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

تحليل معدل الرسمة حسب السوق

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

معدل الرسمة المستعمل في التقييم

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

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

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

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

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

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 16,500,000		العقار مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد			فندق
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 16,500,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	فندق
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات			نوع الوحدة
SAR 16,500,000	0.00%	SAR 16,500,000			فندق
SAR 0	0.00%	SAR 0			-----
SAR 0	0.00%	SAR 0			-----
SAR 16,500,000	الإجمالي				
SAR 16,500,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
SAR 0					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 16,500,000.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي	
264,000,000.00 SAR	264,000,000.00 SAR	6.25%		SAR 16,500,000.00	

12.1 التقييم بطريقة رسمة الدخل

قد زدنا 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:

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 2,000 الى 2,400 ريال سعودي للحاج الواحد. وبناء على ذلك فلقد افترضنا ان دخل الحاج للمشروع موضوع التقييم هو 2,200 ر.س للحاج الواحد. كما ان متوسط نسب الاشغال في منطقة المشروع لهذا النوع من المشاريع تقارب 90% خلال نفس الموسم.

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

ان متوسط ايجار الغرفة الفندقية يعتمد بالدرجة الأولى على مستوى المشروع نفسه (عدد النجوم) والخدمات المقدمة والمتوفرة على حد سواء. بالنسبة للعقار موضوع التقييم فان تصنيفه هو ***** نجوم وذلك استنادا على معطيات العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرفة 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 70% الى 80% خلال نفس الفترة.

ايراد الغرف الفندقية - موسم شهر رمضان (العشر الاواخر)

ان متوسط ايجار الغرفة الفندقية يعتمد بالدرجة الأولى على مستوى المشروع نفسه (عدد النجوم) والخدمات المقدمة والمتوفرة على حد سواء. بالنسبة للعقار موضوع التقييم فان تصنيفه هو ***** نجوم وذلك استنادا على معطيات العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرفة 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 85% خلال نفس الفترة.

ايراد الغرف الفندقية - بقية السنة

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

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	5.75%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	6.25%
المتوسط	6.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار	
البند	التأثير
سهولة الوصول للعقار	0.25%
الحالة العامة للعقار	0.00%
الموقع العام للعقار	0.00%
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%
فريق إدارة المشروع	0.00%
الخدمات والمرافق العامة	0.25%
الإجمالي	0.50%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار	
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	6.00%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	6.50%

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

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

الإيرادات						
الموسم	الوحدة	الكمية	النسبة	نوع الايراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات
موسم الحج	Pilgrims	2,270	SAR 2,200	موسمي	15	SAR 4,994,000
موسم رمضان (20 يوم)	Keys	690	SAR 250	يومي	20	SAR 3,450,000
موسم رمضان (10 أيام)	Keys	690	SAR 350	يومي	10	SAR 2,415,000
مواسم أخرى	Keys	690	SAR 150	يومي	320	SAR 33,120,000
معارض	Unit	0	SAR 0	سنوي	365	SAR 0
اجمالي الإيرادات						SAR 43,979,000
المصاريف						
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات
موسم الحج	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	10.00%	22.50%
موسم رمضان (20 يوم)	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	25.00%	37.50%
موسم رمضان (10 أيام)	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	15.00%	27.50%
مواسم أخرى	5.00%	2.50%	5.00%	0.00%	60.00%	72.50%
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 4,994,000	22.50%	SAR 3,870,350			
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 3,450,000	37.50%	SAR 2,156,250			
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 2,415,000	27.50%	SAR 1,750,875			
مواسم أخرى	SAR 33,120,000	72.50%	SAR 9,108,000			
معارض	SAR 0	0.00%	SAR 0			
اجمالي			SAR 16,885,475			
			SAR 43,979,000			
			-SAR 27,093,525			
			SAR 16,885,475.00			
صافي الدخل التشغيلي						
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية			
SAR 16,885,475.00	6.50%	259,776,538.46 SAR	259,780,000.00 SAR			

12.1 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

العقار موضوع التقييم	القيمة (ر.س)	طريقة التقييم
العقار بالكامل	259,780,000 ر. س	رسملة الدخل (السوق)
العقار بالكامل	264,000,000 ر. س	منهجية الدخل (عقد الإيجار)
المبنى فقط	195,740,000 ر. س	التكلفة والإهلاك

12.2 القيمة النهائية للعقار

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

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

تفاصيل العقار

فندق ثروات الأندلسية



14.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

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

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

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

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

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

14.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل بالعقار	متوفر ومتصل في المحيط	الماء
جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار	✓	الكهرباء
وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.	✓	الاتصالات
	✓	الصرف الصحي
	✓	

14.3 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

14.4 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

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

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

14.5 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



14.6 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم لكنه زدنا بالمعلومات التالية:

2م 641.97	مساحة الارض	مكة المكرمة	المدينة
-	رقم العقار	-	الحي
-	رقم البلك	-	نوع الصك
-	رقم المخطط	420109005330	رقم الصك
-	المالك	27/03/1440	تاريخ الصك
-	نوع الملكية	-	قيمة الصك
-	القيود على العقار	-	تاريخ اخر معاملة
-	-	-	صادرة عن
-	الحد الشرقي	-	الحد الشمالي
-	الحد الغربي	-	الحد الجنوبي

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

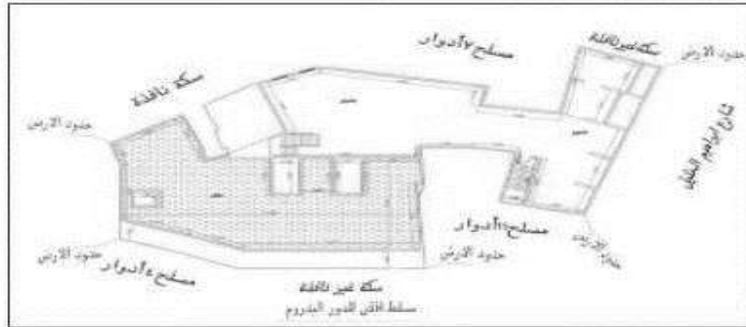
ملاحظات

14.7 عقود الايجار

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

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

14.8 المخططات



البدروم



الدور الأرضي



الميزانين



دور الخدمات



أدوار متكررة



الملحقات

14.9 صور العقار



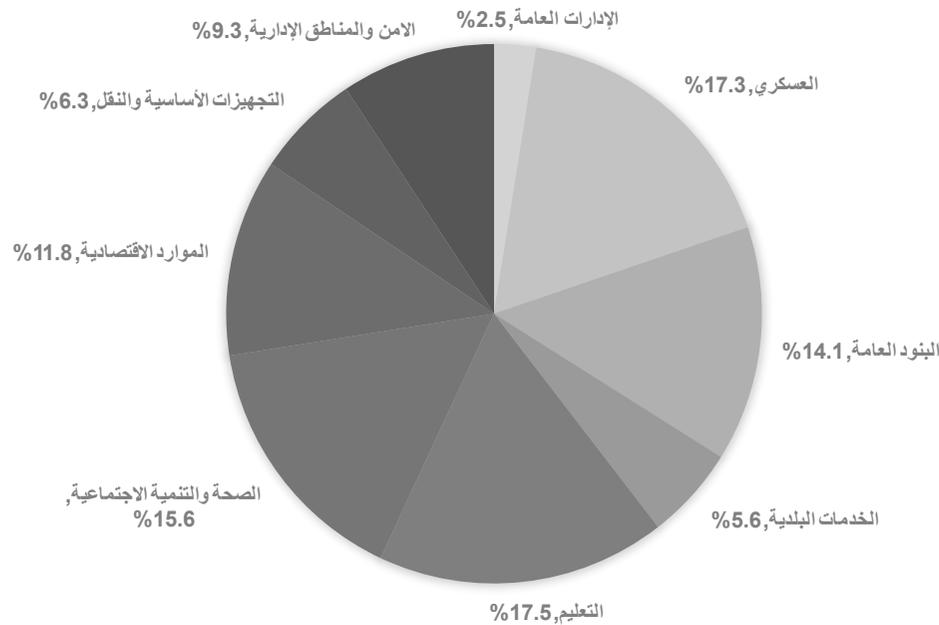
مؤشرات السوق



15.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

15.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

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

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

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

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

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

المصدر: وزارة المالية

15.3 تحليل نقاط القوة والضعف

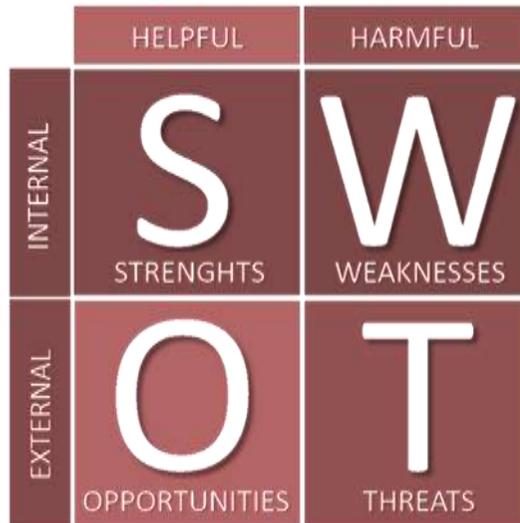
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> - العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل. - قريب من المسجد الحرام. - يقع على طريق رئيسي (طريق إبراهيم الخليل). 	<ul style="list-style-type: none"> - لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> - طلب جيد على نوع العقار 	<ul style="list-style-type: none"> - منافسة المشاريع المستقبلية والحالية - كثرة العقارات المشابهة في نفس المنطقة.

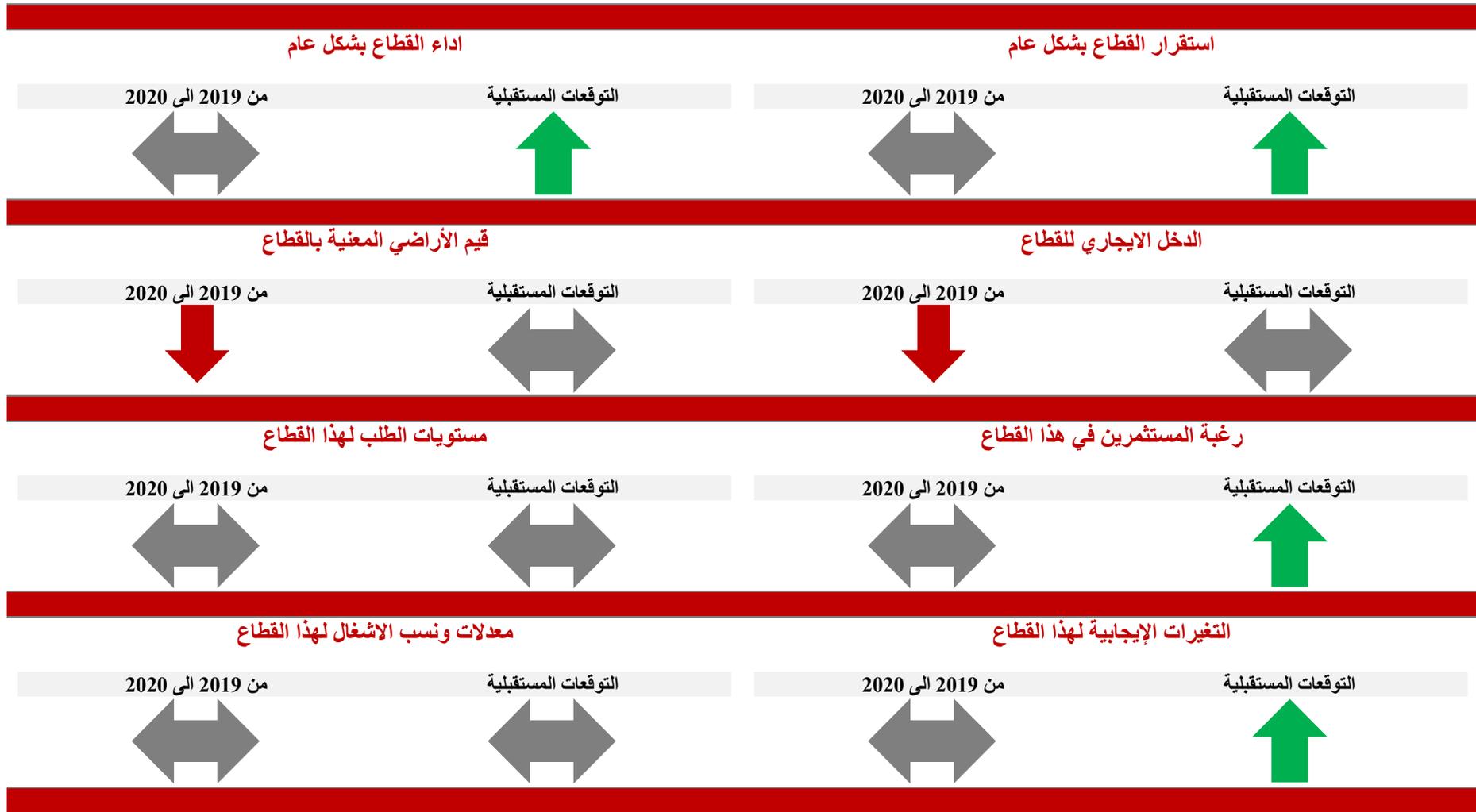
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

15.4 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

15.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

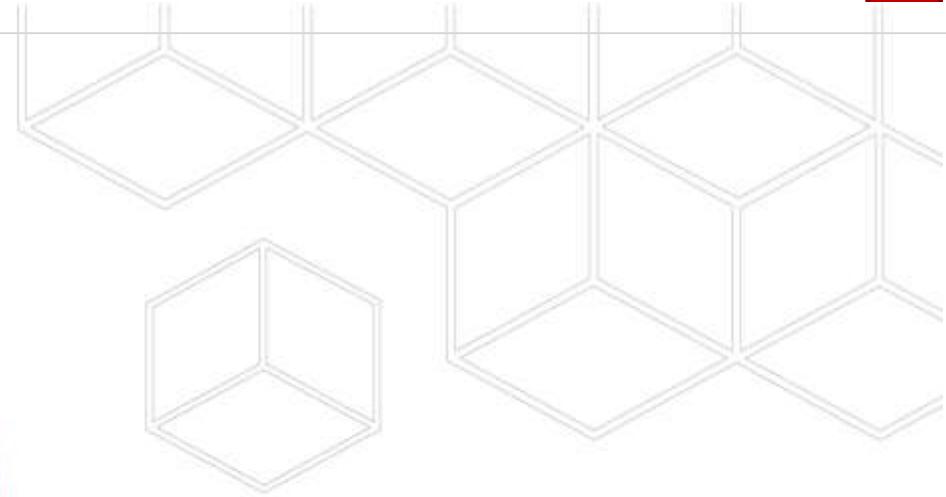
عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	-----	✓	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



16.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

16.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

16.3 الاشعارات القانونية

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

16.4 مصدر المعلومات

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

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

16.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

16.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

16.7 مدخلات عملية التقييم.

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

16.1 التقييم بأسلوب التكلفة

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

16.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب عقد الايجار

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

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

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
فندق		الفندق مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد			SAR 24,500,000
					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%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
فندق	SAR 24,500,000	0.00%	SAR 24,500,000		
		الإجمالي			
		SAR 24,500,000			
		SAR 0			
		SAR 24,500,000.00			
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 24,500,000.00	6.00%	408,333,333.33 SAR	408,330,000.00 SAR		

16.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل

بالإشارة الى المسح الميداني والسوقي والذي تم تنفيذه من فريق العمل لدينا حول مؤشرات القطاع الفندقي في مدينة مكة المكرمة عموماً وموقع العقار موضوع التقييم خصوصاً (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 8,000 الى 9,000 ريال سعودي للحاج الواحد. وبناء على ذلك فلقد افترضنا ان دخل الحاج للمشروع موضوع التقييم هو 8,500 رس للحاج الواحد. كما ان متوسط نسب الاشغال في منطقة المشروع لهذا النوع من المشاريع تقارب 95% خلال نفس الموسم.

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

ان متوسط ايجار الغرفة الفندقية يعتمد بالدرجة الأولى على مستوى المشروع نفسه (عدد النجوم) والخدمات المقدمة والمتوفرة على حد سواء. بالنسبة للعقار موضوع التقييم فان تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 450 الى 500 ر.س في الليلة الواحدة خلال أول عشرون يوما من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 80% الى 90% خلال نفس الفترة.

إيراد الغرف الفندقية – موسم شهر رمضان (العشر الاواخر)

ان متوسط ايجار الغرفة الفندقية يعتمد بالدرجة الأولى على مستوى المشروع نفسه (عدد النجوم) والخدمات المقدمة والمتوفرة على حد سواء. بالنسبة للعقار موضوع التقييم فان تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 900 الى 1,000 ر.س في الليلة الواحدة خلال العشر الاواخر من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغال تقارب 95% خلال نفس الفترة.

إيراد الغرف الفندقية – بقية السنة

ان متوسط ايجار الغرفة الفندقية يعتمد بالدرجة الأولى على مستوى المشروع نفسه (عدد النجوم) والخدمات المقدمة والمتوفرة على حد سواء. بالنسبة للعقار موضوع التقييم فان تصنيفه هو ★★★★★ نجوم وذلك استنادا على معطيات العميل. بناء على المسح الميداني الذي اجراء فريق العمل لدينا، فان متوسط ايجار الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 250 الى 350 ر.س في الليلة الواحدة خلال الأيام المتبقية من السنة (320 يوم) مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 55% الى 65% خلال نفس الفترة.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	5.50%	
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	6.50%	
المتوسط	6.00%	
البند	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 6 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق الإدارة	0.00%	-
الخدمات والمرافق العامة	0.25%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي	0.25%	
<i>ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار</i>		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.25%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	6.00%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	6.25%	

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

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

الإيرادات							
الإيرادات			الكمية				
اجمالي الإيرادات	عدد الأيام	نوع الايراد	النسبة	الكمية	الوحدة	الموسم	
SAR 9,996,000	15	موسمي	SAR 8,500	1,176	Pilgrims	موسم الحج	
SAR 2,763,600	20	يومي	SAR 470	294	Keys	موسم رمضان (20 يوم)	
SAR 2,793,000	10	يومي	SAR 950	294	Keys	موسم رمضان (10 أيام)	
SAR 28,224,000	320	يومي	SAR 300	294	Keys	مواسم أخرى	
SAR 0	365	سنوي	SAR 0	0	Unit	معارض	
SAR 43,776,600		اجمالي الإيرادات					
المصاريف							
اجمالي الخصومات	شواغر	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	الموسم	
15.00%	5.00%	0.00%	5.00%	2.50%	2.50%	موسم الحج	
30.00%	15.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	موسم رمضان (20 يوم)	
20.00%	5.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	موسم رمضان (10 أيام)	
55.00%	40.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	مواسم أخرى	
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	معارض	
صافي الدخل التشغيلي							
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي الخصومات	الموسم	اجمالي الإيرادات				
SAR 8,496,600	15.00%	موسم الحج	SAR 9,996,000				
SAR 1,934,520	30.00%	موسم رمضان (20 يوم)	SAR 2,763,600				
SAR 2,234,400	20.00%	موسم رمضان (10 أيام)	SAR 2,793,000				
SAR 12,700,800	55.00%	مواسم أخرى	SAR 28,224,000				
SAR 0	0.00%	معارض	SAR 0				
SAR 25,366,320	اجمالي						
SAR 43,776,600		الإيرادات					
-SAR 18,410,280		الخصومات					
SAR 25,366,320.00		صافي الدخل التشغيلي					
القيمة التقريبية	قيمة العقار	معدل الرسمة	صافي الدخل التشغيلي				
405,860,000.00 SAR	405,861,120.00 SAR	6.25%	SAR 25,366,320.00				

16.4 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

العقار موضوع التقييم	القيمة (ر.س)	طريقة التقييم
العقار بالكامل	405,860,000 ر. س	رسملة الدخل (السوق)
العقار بالكامل	408,330,000 ر. س	منهجية الدخل (عقد الإيجار)

16.5 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 408,330,000 ر.س
أربعمائة وثمانون مليون وثلاثمائة وثلاثين ألف ريال سعودي

16.1 استعمالات التقرير

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

16.2 ملاحظات

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

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة

