



صندوق جدوى ريت الحرمين

عقارات متعددة



Valuation Report



رقم المرجع: 2010344  
التاريخ: 2021/08/05  
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 2021/06/21، 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)

## الفهرس

|    |     |                                                         |
|----|-----|---------------------------------------------------------|
| 8  | 1.1 | الملخص التنفيذي                                         |
| 8  | 1.2 | المقدمة:                                                |
| 10 | 1.3 | مرجعية التقييم                                          |
| 10 | 1.4 | أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):                     |
| 11 | 1.5 | الاحداثيات الزمنية للتقرير                              |
| 11 | 1.6 | الرأي في القيمة                                         |
| 11 | 1.7 | الغرض من التقييم                                        |
| 11 | 1.8 | أسلوب معاينة العقار                                     |
| 12 | 1.9 | المسح الميداني                                          |
| 14 | 2.1 | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             |
| 14 | 2.2 | مرافق البنية التحتية                                    |
| 15 | 2.3 | موقع العقار                                             |
| 16 | 2.4 | طريق الوصول للعقار                                      |
| 17 | 2.5 | معلومات صك الملكية                                      |
| 17 | 2.6 | خصائص الارض                                             |
| 18 | 2.7 | صور العقار                                              |
| 20 | 4.1 | مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 |
| 21 | 4.3 | تحليل نقاط القوة والضعف                                 |
| 21 | 4.4 | نبذة عن القطاع                                          |
| 23 | 4.5 | تحليل المخاطر                                           |
| 25 | 5.1 | المستندات المستلمة                                      |
| 25 | 5.2 | فرضيات خاصة للتقييم                                     |
| 25 | 5.3 | الاشعارات القانونية                                     |
| 26 | 5.4 | مصدر المعلومات                                          |
| 26 | 5.5 | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         |
| 26 | 5.6 | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير |
| 27 | 5.7 | مدخلات عملية التقييم.                                   |
| 27 | 5.8 | التقييم بطريقة المقارنات السوقية                        |

|    |       |                                                         |
|----|-------|---------------------------------------------------------|
| 27 | 5.9   | القيمة النهائية للعقار                                  |
| 29 | 7.1   | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             |
| 29 | 7.2   | مرافق البنية التحتية                                    |
| 29 | 7.3   | التأمين                                                 |
| 30 | 7.4   | موقع العقار                                             |
| 31 | 7.5   | طريق الوصول للعقار                                      |
| 32 | 7.6   | معلومات صك الملكية                                      |
| 32 | 7.7   | عقود الايجار                                            |
| 33 | 7.8   | صور العقار                                              |
| 35 | 9.1   | مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 |
| 36 | 9.3   | تحليل نقاط القوة والضعف                                 |
| 36 | 9.4   | نبذة عن القطاع                                          |
| 38 | 9.5   | تحليل المخاطر                                           |
| 40 | 10.1  | المستندات المستلمة                                      |
| 40 | 10.2  | فرضيات خاصة للتقييم                                     |
| 40 | 10.3  | الاشعارات القانونية                                     |
| 41 | 10.4  | مصدر المعلومات                                          |
| 41 | 10.5  | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         |
| 41 | 10.6  | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير |
| 42 | 10.7  | مدخلات عملية التقييم.                                   |
| 42 | 10.8  | التقييم بطريقة المقارنات السوقية                        |
| 43 | 10.9  | التقييم بطريقة رسملة الدخل                              |
| 45 | 10.10 | القيمة النهائية للعقار                                  |
| 47 | 12.1  | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             |
| 47 | 12.2  | مرافق البنية التحتية                                    |
| 47 | 12.3  | التأمين                                                 |
| 48 | 12.4  | موقع العقار                                             |
| 49 | 12.5  | طريق الوصول للعقار                                      |
| 50 | 12.6  | معلومات صك الملكية                                      |

|    |      |                                                         |
|----|------|---------------------------------------------------------|
| 51 | 12.1 | رخصة البناء والمباني                                    |
| 52 | 12.2 | حالة المبنى                                             |
| 52 | 12.3 | خصائص الارض                                             |
| 53 | 12.4 | رخصة الحج                                               |
| 54 | 12.5 | صور العقار                                              |
| 56 | 13.1 | مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 |
| 57 | 13.2 | تحليل نقاط القوة والضعف                                 |
| 57 | 13.3 | نبذة عن القطاع                                          |
| 59 | 13.4 | تحليل المخاطر                                           |
| 61 | 14.1 | المستندات المستلمة                                      |
| 61 | 14.2 | فرضيات خاصة للتقييم                                     |
| 61 | 14.3 | الاشعارات القانونية                                     |
| 62 | 14.4 | مصدر المعلومات                                          |
| 62 | 14.5 | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         |
| 62 | 14.6 | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير |
| 63 | 14.7 | مدخلات عملية التقييم.                                   |
| 63 | 14.1 | التقييم بطريقة المقارنات السوقية                        |
| 64 | 14.1 | التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك                         |
| 67 | 14.2 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار             |
| 69 | 14.1 | التقييم بطريقة رسملة الدخل                              |
| 72 | 14.1 | قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة     |
| 72 | 14.2 | القيمة النهائية للعقار                                  |
| 74 | 16.1 | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             |
| 74 | 16.2 | مرافق البنية التحتية                                    |
| 74 | 16.3 | التامين                                                 |
| 75 | 16.4 | موقع العقار                                             |
| 76 | 16.5 | طريق الوصول للعقار                                      |
| 77 | 16.6 | معلومات صك الملكية                                      |

|    |                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------|
| 77 | 16.7 عقود الايجار                                            |
| 78 | 16.8 المخططات                                                |
| 79 | 16.9 صور العقار                                              |
| 81 | 17.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 |
| 81 | 17.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020                                |
| 82 | 17.3 تحليل نقاط القوة والضعف                                 |
| 82 | 17.4 نبذة عن القطاع                                          |
| 84 | 17.5 تحليل المخاطر                                           |
| 86 | 18.1 المستندات المستلمة                                      |
| 86 | 18.2 فرضيات خاصة للتقييم                                     |
| 86 | 18.3 الاشعارات القانونية                                     |
| 87 | 18.4 مصدر المعلومات                                          |
| 87 | 18.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         |
| 87 | 18.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير |
| 88 | 18.7 مدخلات عملية التقييم.                                   |
| 88 | 18.1 التقييم بأسلوب التكلفة                                  |
| 88 | 18.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار             |
| 90 | 18.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل                              |
| 93 | 18.4 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة     |
| 94 | 18.5 القيمة النهائية للعقار                                  |
| 94 | 18.1 استعمالات التقرير                                       |
| 94 | 18.2 ملاحظات                                                 |
| 96 | 19.1 حالة الاستشاري/ المقيم                                  |
| 96 | 19.2 مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح              |
| 96 | 19.3 المسائل البيئية                                         |

## الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من العميل بتاريخ 2021/06/21 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

2011344

### رقم المرجع (التقرير):

صندوق الاستثمار العقاري (REIT)

### الغرض من التقييم:

طريقة المقارنات، طريقة التكلفة وطريقة الرسملة

### طريق التقييم المتبعة

| اسم العقار               | المدينة | رقم الصك                                     | نوع الملكية | المالك                    | مساحة الأرض (م2) | مساحات البناء (م2) | القيمة النهائية للعقار |
|--------------------------|---------|----------------------------------------------|-------------|---------------------------|------------------|--------------------|------------------------|
| ارض تحت التطوير          | مكة     | 320106005126                                 | -           | شركة جدوى الخليل العقارية | 261              | -                  | 103,095,000 ر. س       |
| مبنى تجاري (طريق الهجرة) | مكة     | 520121011830                                 | -           | شركة جدوى الخليل العقارية | 108.01           | -                  | 25,000,000 ر. س        |
| فندق ثروات التقوى        | مكة     | 920124003017<br>320121011829<br>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       |

2021/06/30 م

### تاريخ التقييم:

2021/06/25 م

### تاريخ المعاينة

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.



# الشروط المرجعية و موضوع التقييم



### 1.3 مرجعية التقييم

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

### 1.4 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها **المبلغ 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. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.

#### تاريخ التقييم

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

#### بائع راغب

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

#### ترويج مناسب

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

#### دون قسر أو إجبار

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

#### ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

#### مشتري راغب

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

#### معاملة على أساس محايد

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

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

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

## 1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير

|                     |                                                                                                                                     |              |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| تاريخ موافقة العميل | تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.       | 2021/06/21 م |
| تاريخ المعاينة      | هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص. | 2021/06/25 م |
| تاريخ التقييم       | هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.                                        | 2021/06/30 م |
| تاريخ التقرير       | عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.                | 2021/08/05 م |

## 1.6 الرأي في القيمة

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

## 1.7 الغرض من التقييم

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

## 1.8 أسلوب معاينة العقار

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



## 1.9 المسح الميداني



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

تفاصيل العقار

ارض تحت التطوير







## 2.3 موقع العقار

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

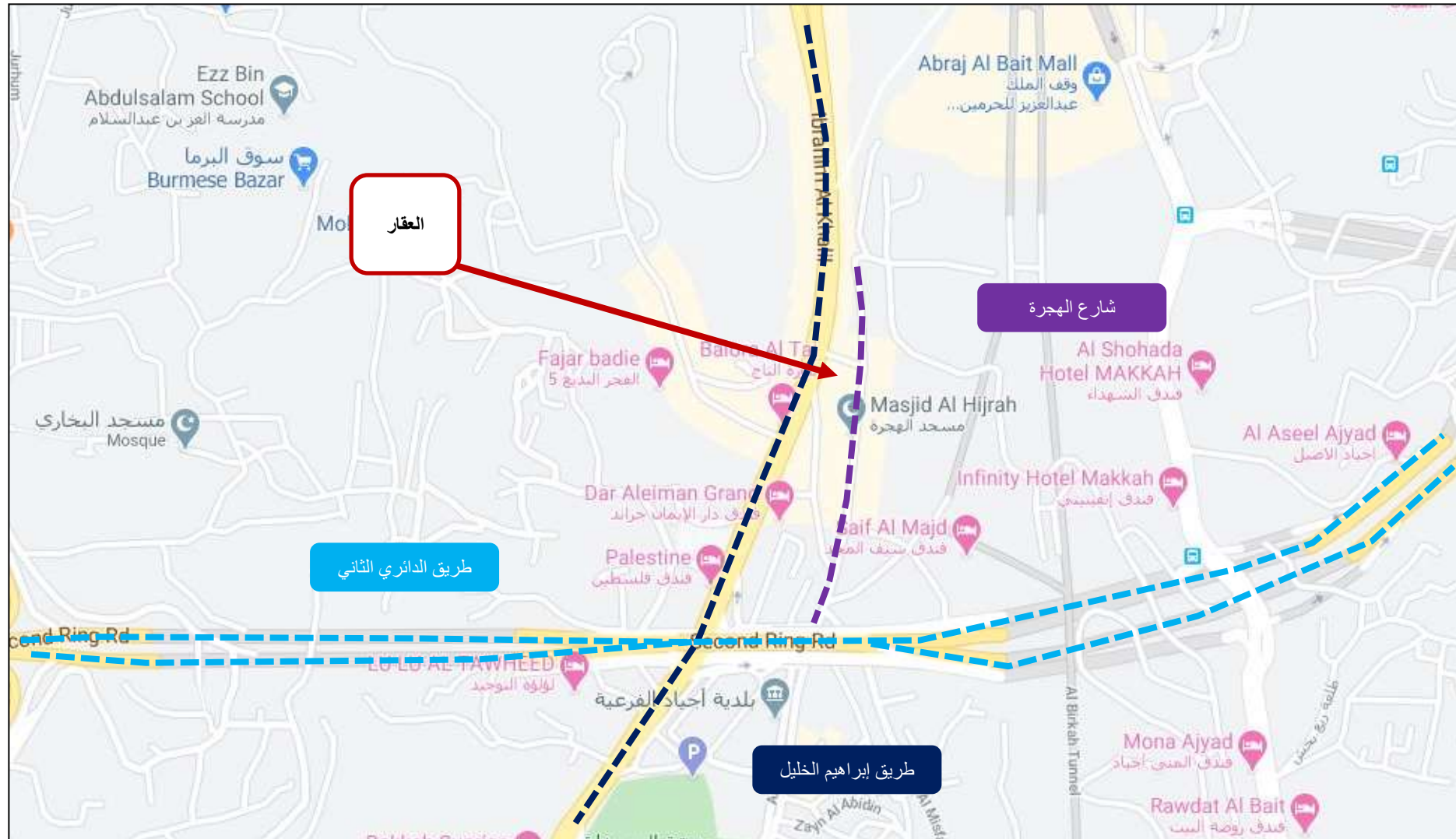


### المعالم المحيطة

- |                                             |                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1- ثروات الأندلسية (0.06 كيلومتر).          | 6- بلدية اجياد الفرعية (0.55 كيلومتر). |
| 2- فندق برج السلطان (0.27 كيلومتر).         | 7- فندق سويس هوتيل (0.65 كيلومتر).     |
| 3- جبل عمر حياة ريجنسي (0.6 كيلومتر).       | 8- مسجد الهجرة (0.1 كيلومتر).          |
| 4- فندق ومركز مؤتمرات هيلتون (0.7 كيلومتر). | 9- رتاج الصفوة (0.4 كيلومتر).          |
| 5- الكعبة (0.85 كيلومتر).                   | 10- جوهرة الفضيلة (0.45 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:

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

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

## 2.7 صور العقار



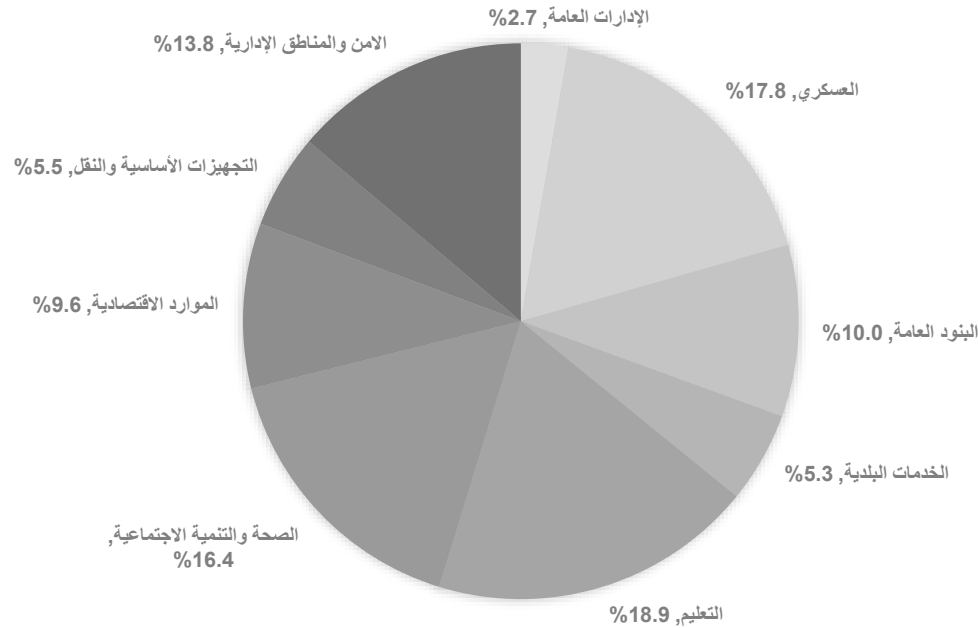
# مؤشرات السوق



#### 4.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019        | 2020                |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 793.8 مليار | 700 مليار (متوقع)   |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5%        | 2% (متوقع)          |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | -1.22%      | 3.58%               |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%          | 3.57%               |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار   | 833 مليار           |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,100 مليار | 1,068 مليار (متوقع) |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%        | 5.86% (متوقع)       |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660  | 34,218,169          |

#### 4.1 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

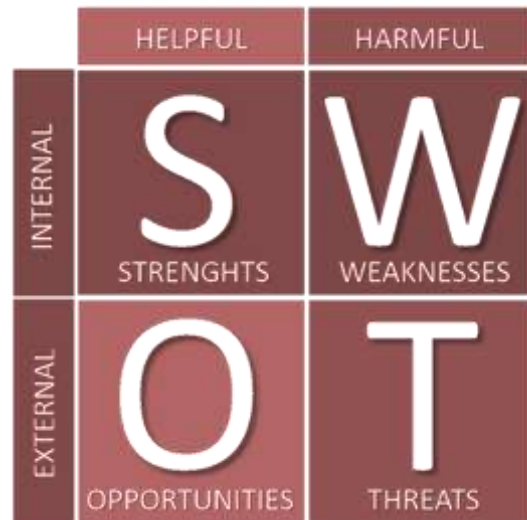
الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

## 4.2 تحليل نقاط القوة والضعف

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



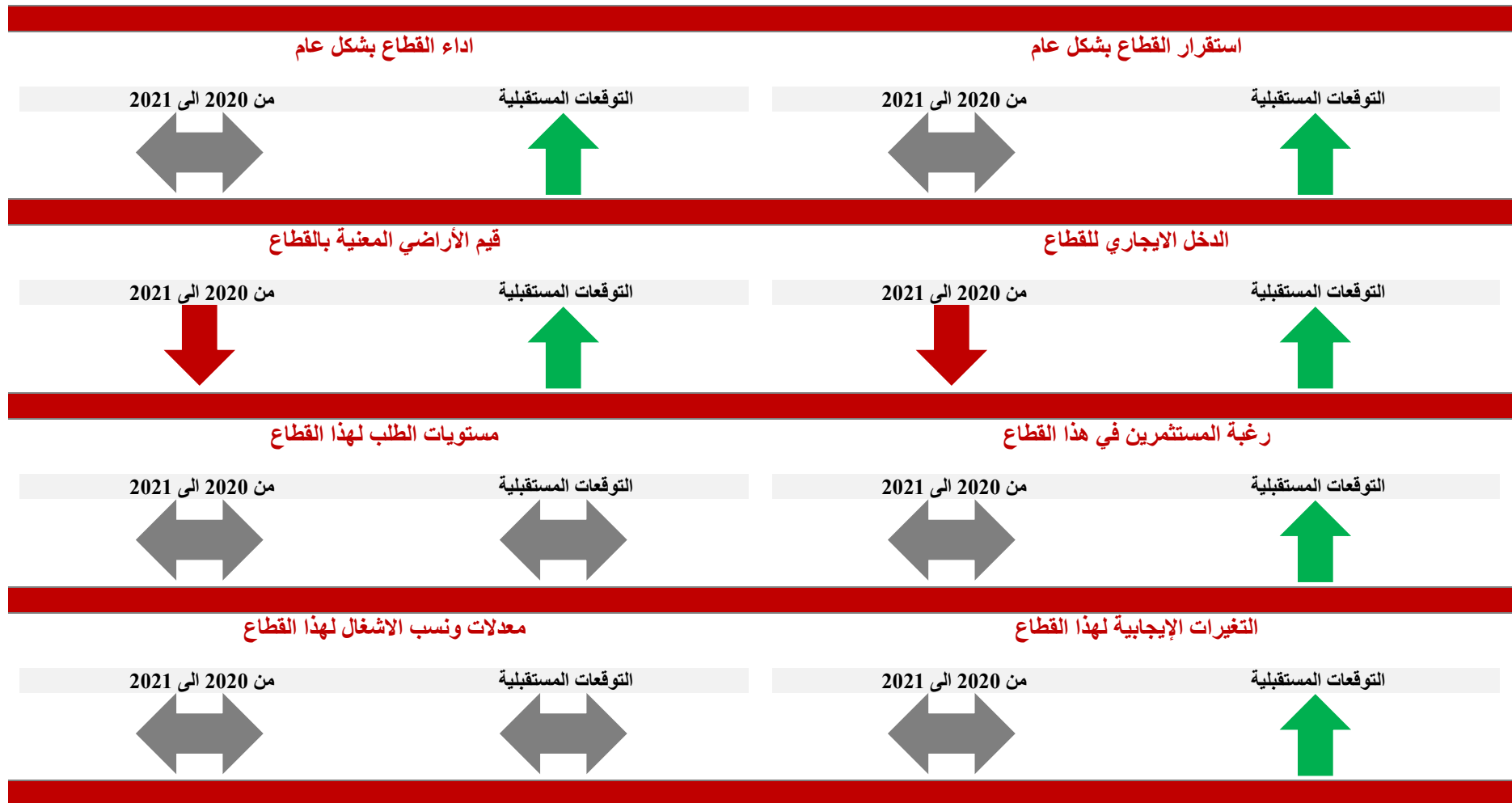
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

## 4.3 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES



#### 4.4 تحليل المخاطر

##### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

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

# تقييم العقار



## 5.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

## 5.2 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

## 5.3 الاشعارات القانونية

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

#### 5.4 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

#### 5.5 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.

#### 5.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

الارض  
المبنى  
كامل العقار

#### طريقة المقارنات السوقية

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

## 5.7 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.

## 5.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. لم نجد مقارنات مشابهة للأرض موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان متوسط سعر السوق بين 360,000 ر.س/م<sup>2</sup> و 420,000 ر.س/م<sup>2</sup>. سنعتمد 395,000 ر.س/م<sup>2</sup> في تقييمنا:

| SENSITIVITY ANALYSIS |                |                |                 |                 |                 |
|----------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                      | -10%           | -5%            | 0%              | 5%              | 10%             |
| Land Area            | 261            | 261            | 261             | 261             | 261             |
| SAR / Sqm            | SAR 355,500.0  | SAR 375,250.0  | SAR 395,000.0   | SAR 414,750.0   | SAR 434,500.0   |
| Property Value       | SAR 92,785,500 | SAR 97,940,250 | SAR 103,095,000 | SAR 108,249,750 | SAR 113,404,500 |
| PROPERTY VALUE       |                |                |                 |                 |                 |

ان نسب التأجير للأراضي تقع بين 3% و 5% من قيمة الأرض نفسها.

## 5.9 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: **103,095,000 ر.س**  
مائة وثلاثة مليوناً وخمسة وتسعون ألفاً ريال سعودي

## تفاصيل العقار

مبنى تجاري / طريق الهجرة



## 7.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري بإجمالي مساحة أرض 108.01 م<sup>2</sup>. يقع الأصل موضوع التقييم في مدينة مكة المكرمة في حي المسفلة ويطل مباشرة على طريق الهجرة حيث إن جميع مرافق البنى التحتية مثل الماء، الكهرباء، الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وموصولة بالعقار موضوع التقييم والأرض الخاصة بالعقار موضوع التقييم مستوية كما أن 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

أن استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في أغلبها على الاستخدامات سكنية وفندقية

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

## 7.2 مرافق البنية التحتية

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

## 7.3 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.



## 7.4 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)

## 7.5 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



## 7.6 معلومات صك الملكية

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

|                  |              |                   |                           |
|------------------|--------------|-------------------|---------------------------|
| المدينة          | مكة المكرمة  | مساحة الارض       | 108.01 م2                 |
| الحي             | -            | رقم العقار        | -                         |
| نوع الصك         | -            | رقم البلك         | -                         |
| رقم الصك         | 520121011830 | رقم المخطط        | -                         |
| تاريخ الصك       | 27/03/1440   | المالك            | شركة جدوى الخليل العقارية |
| قيمة الصك        | -            | نوع الملكية       | -                         |
| تاريخ اخر معاملة | -            | القيود على العقار | -                         |
| صادرة عن         | -            |                   |                           |
| الحد الشمالي     | -            | الحد الشرقي       | -                         |
| الحد الجنوبي     | -            | الحد الغربي       | -                         |

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 لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

### ملاحظات

## 7.7 عقود الايجار

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

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



## 7.8 صور العقار



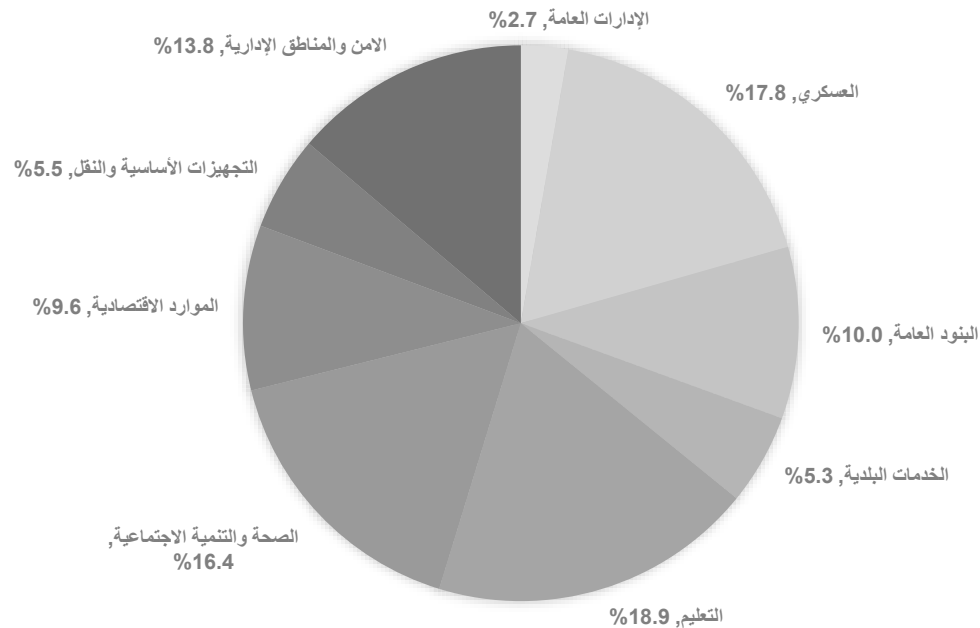
# مؤشرات السوق



## 9.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019        | 2020                |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 793.8 مليار | 700 مليار (متوقع)   |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5%        | 2% (متوقع)          |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | -1.22%      | 3.58%               |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%          | 3.57%               |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار   | 833 مليار           |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,100 مليار | 1,068 مليار (متوقع) |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%        | 5.86% (متوقع)       |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660  | 34,218,169          |

## 9.1 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

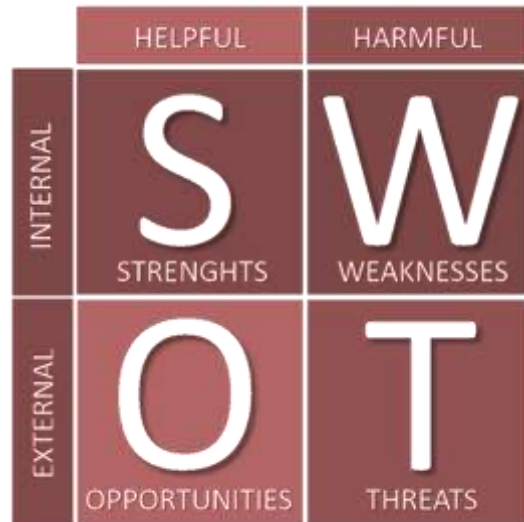
الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

## 9.2 تحليل نقاط القوة والضعف

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



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.

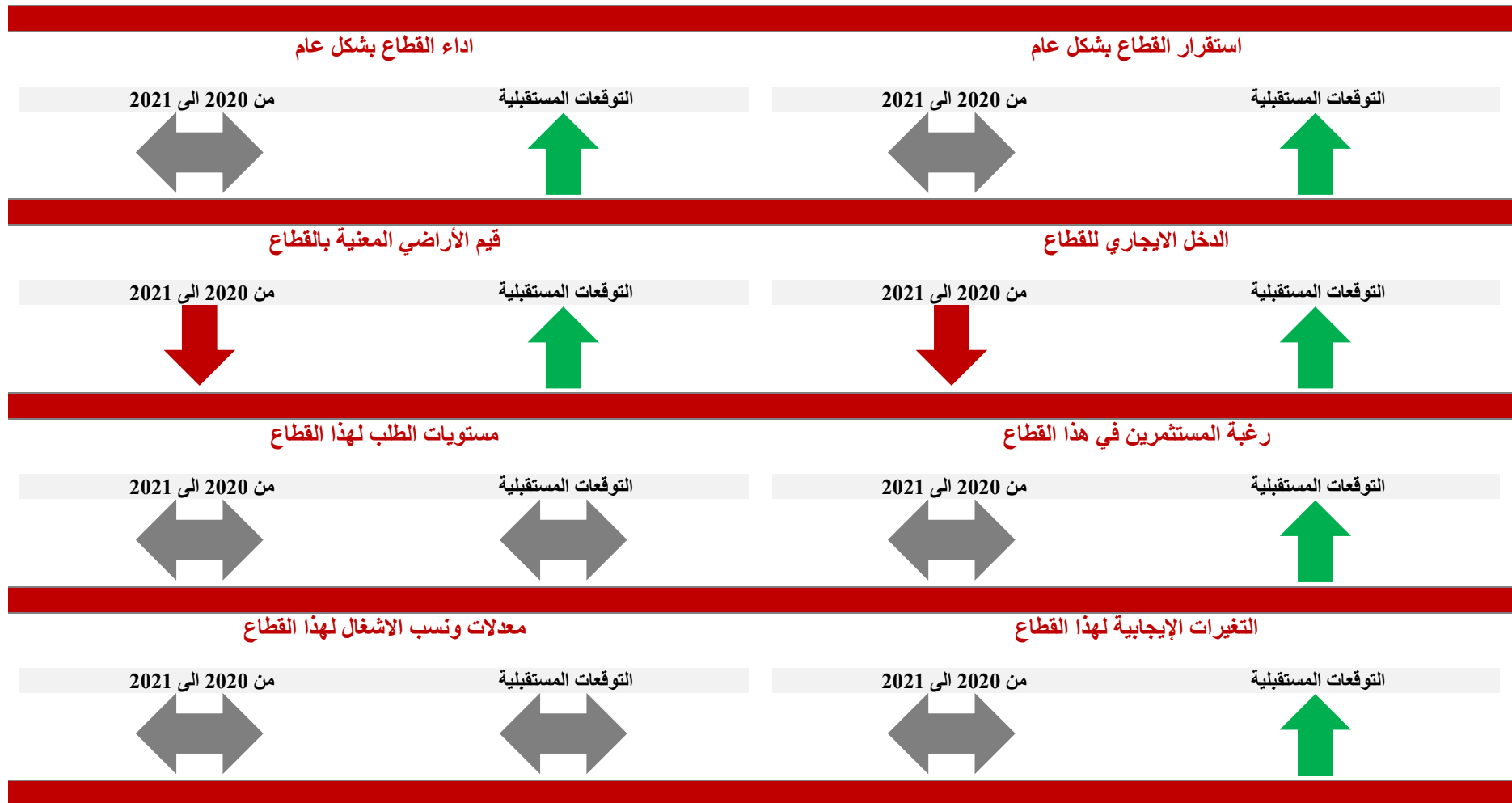
## 9.3 نبذة عن القطاع

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

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







تحليل فريق عمل WHITE CUBES

## 9.4 تحليل المخاطر

### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

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

# تقييم العقار



## 10.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

## 10.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

## 10.3 الاشعارات القانونية

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

## 10.4 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

## 10.5 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.

## 10.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

الارض  
المبنى  
كامل العقار

### طريقة المقارنات السوقية

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

## طريقة التكلفة

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

## طريقة الرسملة

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

## 10.7 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.

## 10.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. لم نجد مقارنات مشابهة للأرض موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدّة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان متوسط سعر السوق بين 300,000 ر.س/م<sup>2</sup>، سنعتمد على المتوسط 325,000 ر.س/م<sup>2</sup> في تقييمنا:

| تحليل حساسية   |                |                |                |                | مساحة الأرض<br>ر.س / م <sup>2</sup><br>قيمة العقار | قيمة العقار<br>SAR 35,103,250 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|
| 10%            | 5%             | 0%             | -5%            | -10%           |                                                    |                               |
| 108            | 108            | 108.01         | 108            | 108            |                                                    |                               |
| SAR 357,500.0  | SAR 341,250.0  | SAR 325,000.0  | SAR 308,750.0  | SAR 292,500.0  |                                                    |                               |
| SAR 38,613,575 | SAR 36,858,413 | SAR 35,103,250 | SAR 33,348,088 | SAR 31,592,925 |                                                    |                               |
| 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.



## 10.9 التقييم بطريقة رسملة الدخل

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

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

### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

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

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

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

## 10.10 القيمة النهائية للعقار

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

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

تفاصيل العقار

فندق ثروات التقوى



## 12.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق بإجمالي مساحة أرض 2,216.23 م<sup>2</sup> وإجمالي مساحة بناء 32,901.61 م<sup>2</sup> , 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 وبطل مباشرة على طريق الرضا وإن جميع مرافق البني التحتية مثل الماء، الكهرباء، الاتصالات والصرف الصحي متوفرة في المحيط وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

### وصف الموقع

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

### سهولة الوصول

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

### المنطقة المحيطة بالعقار

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

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

## 12.2 مرافق البنية التحتية

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

## 12.3 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 12.4 موقع العقار

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



### المعالم المحيطة

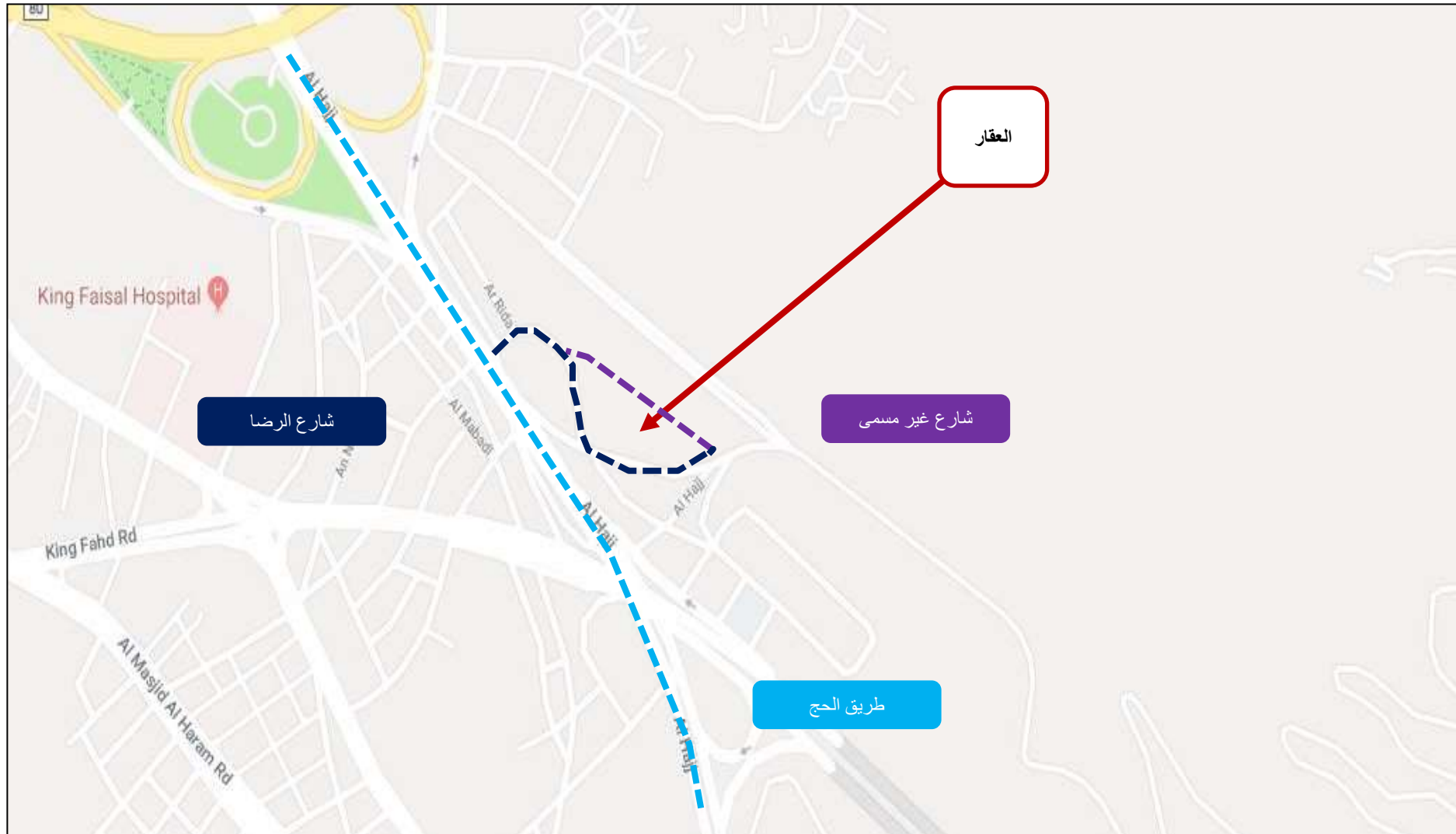
- 1- فندق ثروات الفيصل (0.5 كيلومتر)
- 2- فندق 715 (04 كيلومتر)
- 3- فندق 214 (0.4 كيلومتر)
- 4- مبنى سلطان القحطاني (0.4 كيلومتر)
- 5- شركة سعد سعيد الصاعدي للمقاولات والتشغيل والصيانة (0.4 كيلومتر)

- 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)



## 12.5 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه





## 12.6 معلومات صك الملكية

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

|                  |               |                   |                           |
|------------------|---------------|-------------------|---------------------------|
| المدينة          | مكة المكرمة   | مساحة الارض       | 2م 628.55                 |
| الحي             | -             | رقم العقار        | -                         |
| نوع الصك         | -             | رقم البلك         | -                         |
| رقم الصك         | 920124003017  | رقم المخطط        | -                         |
| تاريخ الصك       | 27/03/1440    | المالك            | شركة جدوى الخليل العقارية |
| قيمة الصك        | -             | نوع الملكية       | -                         |
| تاريخ اخر معاملة | -             | القيود على العقار | -                         |
| ملاحظات          |               |                   |                           |
| المدينة          | مكة المكرمة   | مساحة الارض       | 2م 710.46                 |
| الحي             | -             | رقم العقار        | -                         |
| نوع الصك         | -             | رقم البلك         | -                         |
| رقم الصك         | 3201210111829 | رقم المخطط        | -                         |
| تاريخ الصك       | 27/03//1440   | المالك            | شركة جدوى الخليل العقارية |
| قيمة الصك        | -             | نوع الملكية       | -                         |
| تاريخ اخر معاملة | -             | القيود على العقار | -                         |
| ملاحظات          |               |                   |                           |
| المدينة          | مكة المكرمة   | مساحة الارض       | 2م 877.22                 |
| الحي             | -             | رقم العقار        | -                         |
| نوع الصك         | -             | رقم البلك         | -                         |
| رقم الصك         | 320111007427  | رقم المخطط        | -                         |
| تاريخ الصك       | 27/03/1440    | المالك            | شركة جدوى الخليل العقارية |
| قيمة الصك        | -             | نوع الملكية       | -                         |
| تاريخ اخر معاملة | -             | القيود على العقار | -                         |
| ملاحظات          |               |                   |                           |

## 12.1 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 | رخصة البناء         | رخصة البناء        |
| قيد الانشاء  | رسومات المبنى       | رسومات المبنى      |
|              | وثائق أخرى          | وثائق أخرى         |
|              | معلومات شفوية       | معلومات شفوية      |
|              | تقدير               | تقدير              |

قام العميل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم صادرة من 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<br>مشروع ضيافة<br>70965<br>17/09/1433<br>17/09/1436 AH                                  |
| نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |

| الدور               | الاستعمال          | عدد الوحدات | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
|---------------------|--------------------|-------------|---------------------------|
| بدروم               | 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                 |

## 12.2 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 1433/9/17 هـ، فإن المساحة الإجمالية للبناء تبلغ 32,901.613 متر مربع والتي تتكون من 690 غرفة لاستيعاب 2270 حاجاً وفقاً إلى الرخصة الرسمية رقم 14409 بتاريخ 1436/11/08 هـ. فيما يلي نسخ من رخصة البناء ورخصة الإقامة وشهادة موافقة وزارة السياحة:



## 12.3 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية:

### حالة الأرض الحالية

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

### استخدام الأرض الحالي

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

### مستوى الأرض الحالي

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

### الملكيات الحالية المحيطة

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

## 12.4 رخصة الحج

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

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الداخلية  
إدارة منطقة مكة المكرمة  
إدارة أمن المنطقة الشرقية  
إدارة أمن المنطقة الغربية

**تصريح إسكان الحجاج بالعمامة المقدسة**

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

إصريح المالك: **عبدالله محمد عبد الله العتيبي**  
مستلم: **شركة: ثروت المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري**  
رقم السجل العقاري: ١٠٣٠٩٠٩٤٢

عنوانه: **شارع الملك عبدالعزيز - حي القصبة - مكة المكرمة**  
تعيين المالكين: **عبدالله محمد عبد الله العتيبي**  
رقم السجل العقاري: ١٠٣٠٩٠٩٤٢

رقم رخصة البناء: ٧٠٩٦٥  
إلى: ١٤٤٢٩٨٧٥  
رقم السجل العقاري: ١٠٣٠٩٠٩٤٢

رقم واصل: ٢٦٠٩٢٤٢٤٤٧٥٢٥

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

مكونات المبنى: **مواقف + أرضي + ميزابين + خدمات + مصلى + مطعم +**  
عدد المطابخ المركزية: ١  
عدد المطابخ: ٠

وسائل السلامة للتويزة بالبنية:  
يوجد نظام رافعي  
يوجد شبكة انذار  
يوجد كيفة بقاء  
يوجد مضخة الحريق  
يوجد مولد كهربائي  
يوجد حديد حديد

التصوير الجوي لواقع المبنى

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

رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعمامة المقدسة  
التوقيع: **عبدالله محمد عبد الله العتيبي**  
الختم الرسمي: **إدارة أمن المنطقة الشرقية**

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

## 12.5 صور العقار



# مؤشرات السوق

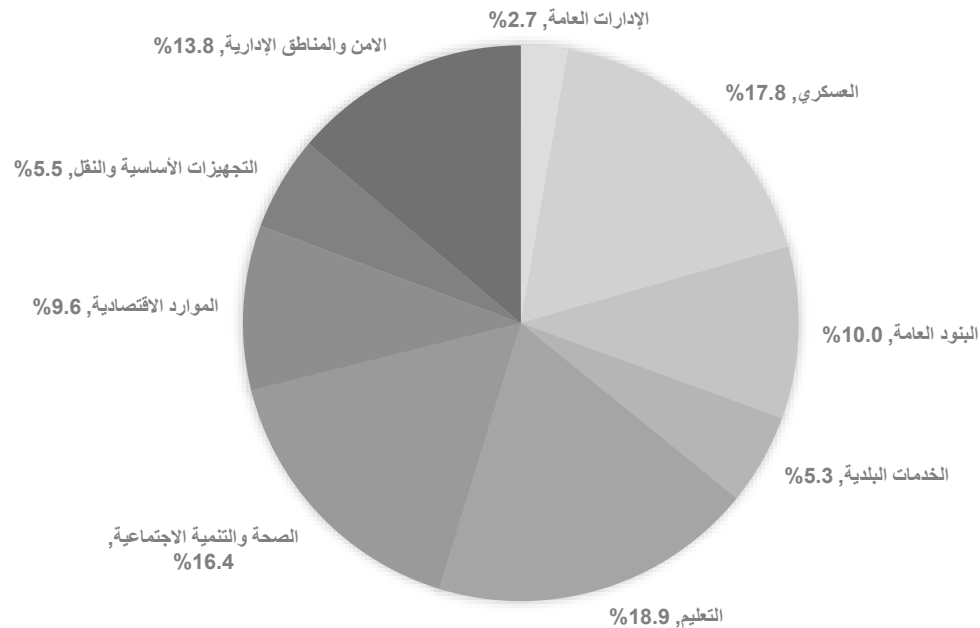




### 13.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019        | 2020                |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 793.8 مليار | 700 مليار (متوقع)   |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5%        | 2% (متوقع)          |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | -1.22%      | 3.58%               |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%          | 3.57%               |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار   | 833 مليار           |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,100 مليار | 1,068 مليار (متوقع) |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%        | 5.86% (متوقع)       |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660  | 34,218,169          |

### 13.1 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية



### 13.2 تحليل نقاط القوة والضعف

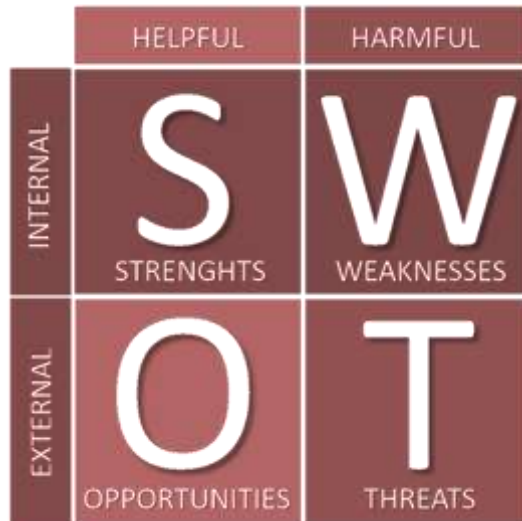
| نقاط القوة                                                                                                                        | نقاط الضعف                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل.</li> <li>- قريب من طريق رئيسي (طريق الحج).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد</li> </ul>                                |
| الفرص المستقبلية                                                                                                                  | التحديات المستقبلية                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- طلب جيد على نوع العقار</li> </ul>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- كثرة العقارات المشابهة في نفس المنطقة.</li> </ul> |

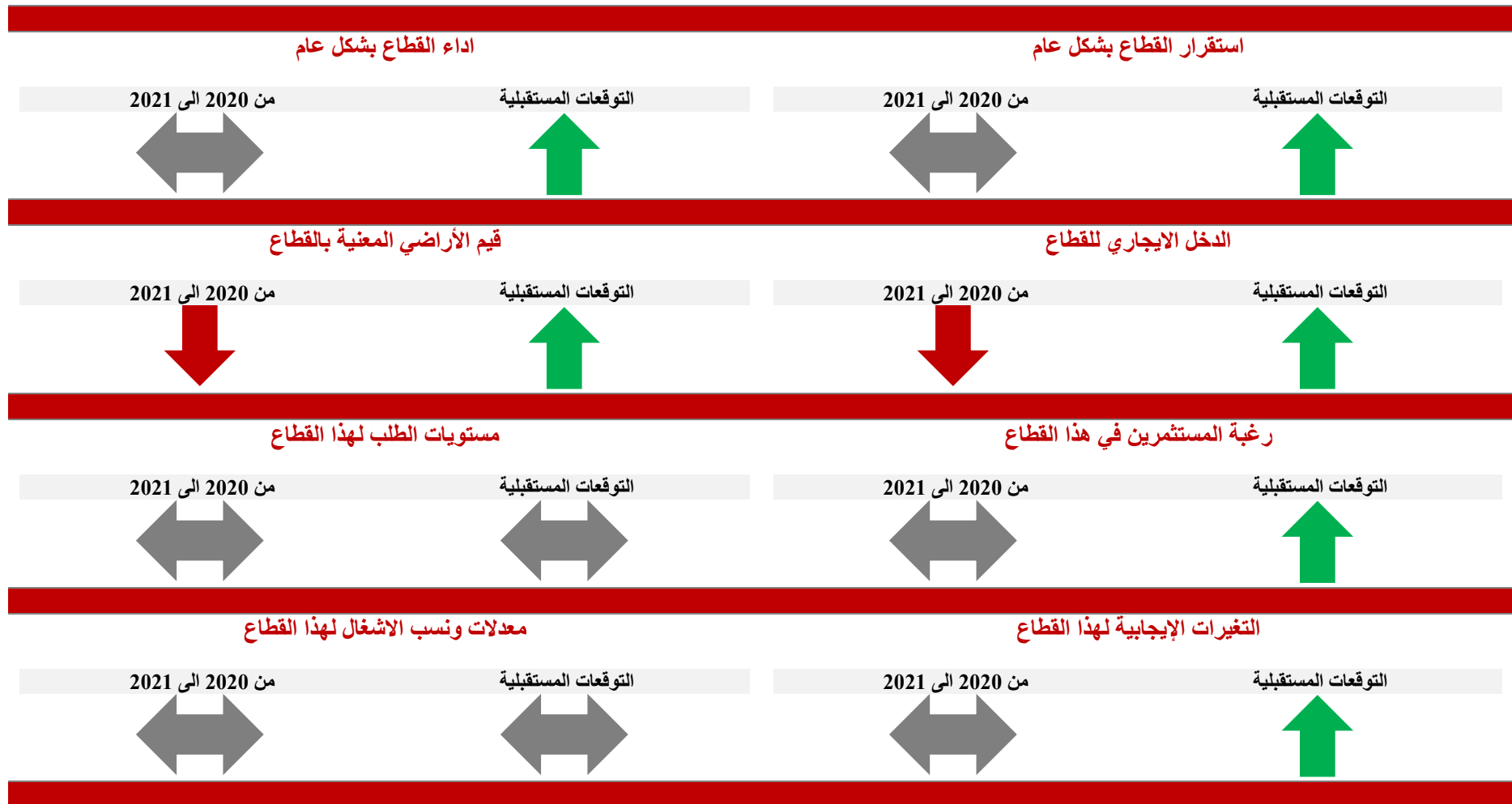
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 13.3 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 13.4 تحليل المخاطر

#### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

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

# تقييم العقار



## 14.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

## 14.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

## 14.3 الاشعارات القانونية

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

#### 14.4 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

#### 14.5 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.

#### 14.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

الارض  
المبنى  
كامل العقار

#### طريقة المقارنات السوقية

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

## طريقة التكلفة

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

## طريقة الرسملة

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

## 14.7 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.

## 14.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. لم نجد مقارنات مشابهة للأرض موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدّة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان متوسط سعر السوق بين 18,000 و 22,000 ر.س/م<sup>2</sup>.

| خصائص المقارنات      |                |                |  |
|----------------------|----------------|----------------|--|
| العقار موضوع التقييم | العينة الأولى  | العينة الثانية |  |
| نوع العرض            | معروض          | معروض          |  |
| الحج                 | الششة          | الششة          |  |
| قيمة البيع           | SAR 25,250,000 | SAR 15,500,000 |  |
| مصدر المعلومة        | الصك           | الصك           |  |
| المساحة              | 1,273.00       | 581.00         |  |
| رس / م <sup>2</sup>  | SAR 19,835     | SAR 26,678     |  |
| عدد الشوارع          | 3              | 3              |  |



| Adjustment Analysis |        |              |               |            |                         |
|---------------------|--------|--------------|---------------|------------|-------------------------|
| العينة الثانية      |        |              | العينة الأولى |            |                         |
| 0.00%               | 581.00 | 0.00%        | 1,273.00      | 2,216.23   | المساحة                 |
| 0.00%               | عالي   | 0.00%        | عالي          | عالي       | جاذبية الموقع           |
| 0.00%               | متوسط  | 0.00%        | متوسط         | متوسط      | الوصول للموقع           |
| -5.00%              | 30     | -5.00%       | 30            | 15         | عرض الشارع              |
| 0.00%               | 3      | 0.00%        | 3             | 3          | عدد الشوارع             |
| -5.00%              | منتظم  | -5.00%       | منتظم         | شبه منتظم  | شكل الأرض               |
| 0.00%               | نعم    | 0.00%        | نعم           | نعم        | القرب من الشارع الرئيسي |
| 0.00%               | لا     | 0.00%        | لا            | -----      | قابلية التفاوض          |
| 0.00%               | -----  | 0.00%        | -----         | -----      | عوامل أخرى              |
| -10.00%             |        | -10.00%      |               |            | اجمالي نسب التعديلات    |
| -SAR 2,667.8        |        | -SAR 1,983.5 |               |            | اجمالي قيمة التعديلات   |
| SAR 24,010.3        |        | SAR 17,851.5 |               |            | السعر بعد التعديلات     |
|                     |        |              |               | SAR 20,931 | ر.س / م <sup>2</sup>    |
|                     |        |              |               | SAR 21,000 | قيمة تقريبية            |

| تحليل حساسية   |                |                |                |                | قيمة العقار          |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| 10%            | 5%             | 0%             | -5%            | -10%           | مساحة الأرض          |                |
| 2,216.23       | 2,216.23       | 2,216.23       | 2,216.23       | 2,216.23       | ر.س / م <sup>2</sup> |                |
| SAR 23,100.0   | SAR 22,050.0   | SAR 21,000.0   | SAR 19,950.0   | SAR 18,900.0   | قيمة العقار          | SAR 46,540,830 |
| SAR 51,194,913 | SAR 48,867,872 | SAR 46,540,830 | SAR 44,213,789 | SAR 41,886,747 |                      |                |
| قيمة العقار    |                |                |                |                |                      |                |

#### 14.1 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 <sup>2</sup> ) | من (ر.س / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 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          |                      |                      |                      |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| مساحة الأرض    | ر.س / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة        |                      |
| 2,216.23       | SAR 21,000           | SAR 46,540,830       |                      |
| مكونات المبنى  |                      |                      |                      |
| الوحدة         | عدد الأدوار          | اجمالي مسطحات البناء |                      |
| م <sup>2</sup> | 3                    | 4,110.86             | بدروم                |
| م <sup>2</sup> | 1                    | 1,459.77             | أرضي                 |
| م <sup>2</sup> | 1                    | 908.06               | ميزانين              |
| م <sup>2</sup> | 1                    | 1,404.52             | مصلى                 |
| م <sup>2</sup> | 1                    | 1,398.22             | مطعم                 |
| م <sup>2</sup> | 1                    | 1,398.22             | دور خدمات            |
| م <sup>2</sup> | 14                   | 20,060.43            | ادوار متكررة         |
| م <sup>2</sup> | 1                    | 1,445.83             | ملحقات               |
| م <sup>2</sup> | ---                  | 84.96                | بيت الدرج والمصاعد   |
| م <sup>2</sup> | ---                  | 630.74               | خزانات               |
| 32,901.61      |                      |                      | اجمالي مسطحات البناء |

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

| تجسيبات الموقع           |                      |                          |              |                              |
|--------------------------|----------------------|--------------------------|--------------|------------------------------|
| المساحة                  | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي                 | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة               |
| 2,216.23                 | SAR 150.00           | SAR 332,434.50           | 100%         | SAR 332,435                  |
|                          |                      | SAR 332,434.50           | 100%         | SAR 332,434.50               |
| التكاليف غير المباشرة    |                      |                          |              |                              |
| تكاليف أولية للمشروع     |                      | اجمالي التكاليف المباشرة | النسبة       | اجمالي التكاليف غير المباشرة |
| تكاليف التصميم           |                      | SAR 112,816,747          | 0.10%        | SAR 112,817                  |
| تكاليف الاستشاري الهندسي |                      | SAR 112,816,747          | 0.30%        | SAR 338,450                  |
| تكاليف الإدارة           |                      | SAR 112,816,747          | 1.00%        | SAR 1,128,167                |
| نثرات                    |                      | SAR 112,816,747          | 5.00%        | SAR 5,640,837                |
| أخرى                     |                      | SAR 112,816,747          | 5.00%        | SAR 5,640,837                |
|                          |                      | SAR 112,816,747          | 0.00%        | SAR 0                        |
| اجمالي التكلفة           |                      |                          | 11.40%       | SAR 12,861,109.16            |
| التكاليف المباشرة        | SAR 112,816,747      | اجمالي مسطحات البناء     | 32,901.61    |                              |
| التكاليف غير المباشرة    | SAR 12,861,109.16    | ر.س / م <sup>2</sup>     | SAR 3,820    |                              |
| اجمالي تكاليف الانشاءات  | SAR 125,677,856.16   | نسبة الإنجاز للمبنى      | 100.0%       |                              |

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

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

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

| قيمة التطوير    | قيمة الأرض     | اجمالي القيمة   | القيمة التقريبية |
|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
| SAR 150,310,716 | SAR 46,540,830 | SAR 196,851,546 | SAR 196,850,000  |

## 14.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

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

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

### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

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

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

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

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

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

اجمالي الإيرادات للمشروع  
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة  
صافي الدخل التشغيلي

## 14.1 التقييم بطريقة رسملة 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 2,250 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 الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 200 الى 300 ر.س في الليلة الواحدة خلال أول عشرون يوما من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 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 الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 300 الى 400 ر.س في الليلة الواحدة خلال العشر الاواخر من شهر رمضان مع متوسط نسب اشغال تقارب 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 الغرف الفندقية المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم تتراوح من 100 الى 200 ر.س في الليلة الواحدة خلال الأيام المتبقية من السنة (320 يوم) مع متوسط نسب اشغل تتراوح من 35% الى 45% خلال نفس الفترة.

## تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

## مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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

## تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 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%        |
| <b>الإجمالي</b>                                                                                                                                                                    | <b>0.50%</b> |
| 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%        |
| <b>معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار</b>                                                                                                                                         | <b>6.50%</b> |

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



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

| الإيرادات                       |                  |                    |                       |             |            |                  |
|---------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|-------------|------------|------------------|
| الكمية                          |                  |                    | الإيرادات             |             |            |                  |
| الموسم                          | الوحدة           | الكمية             | النسبة                | نوع الايراد | عدد الأيام | اجمالي الإيرادات |
| موسم الحج                       | Pilgrims         | 2,270              | SAR 2,250             | موسمي       | 15         | SAR 5,107,500    |
| موسم رمضان ( 20 يوم )           | Keys             | 690                | SAR 260               | يومي        | 20         | SAR 3,588,000    |
| موسم رمضان ( 10 أيام )          | Keys             | 690                | SAR 360               | يومي        | 10         | SAR 2,484,000    |
| مواسم أخرى                      | Keys             | 690                | SAR 155               | يومي        | 320        | SAR 34,224,000   |
| معارض                           | Unit             | 0                  | SAR 0                 | سنوي        | 365        | SAR 0            |
| اجمالي الإيرادات SAR 45,403,500 |                  |                    |                       |             |            |                  |
| 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 5,107,500    | 22.50%             | SAR 3,958,313         |             |            |                  |
| موسم رمضان ( 20 يوم )           | SAR 3,588,000    | 37.50%             | SAR 2,242,500         |             |            |                  |
| موسم رمضان ( 10 أيام )          | SAR 2,484,000    | 27.50%             | SAR 1,800,900         |             |            |                  |
| مواسم أخرى                      | SAR 34,224,000   | 72.50%             | SAR 9,411,600         |             |            |                  |
| معارض                           | SAR 0            | 0.00%              | SAR 0                 |             |            |                  |
| اجمالي SAR 17,413,313           |                  |                    | اجمالي SAR 45,403,500 |             |            |                  |
|                                 |                  |                    | -SAR 27,990,188       |             |            |                  |
|                                 |                  |                    | SAR 17,413,312.50     |             |            |                  |
| الإيرادات الخصومات              |                  |                    |                       |             |            |                  |
| صافي الدخل التشغيلي             |                  |                    |                       |             |            |                  |
| صافي الدخل التشغيلي             | معدل الرسملة     | قيمة العقار        | القيمة التقريبية      |             |            |                  |
| SAR 17,413,312.50               | 6.50%            | 267,897,115.38 SAR | 267,900,000.00 SAR    |             |            |                  |

#### 14.1 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

| طريقة التقييم              | القيمة (ر.س)     | العقار موضوع التقييم |
|----------------------------|------------------|----------------------|
| رسملة الدخل (السوق)        | 267,900,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| منهجية الدخل (عقد الإيجار) | 264,000,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| التكلفة والإهلاك           | 196,850,000 ر. س | المبنى فقط           |

#### 14.2 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



## 16.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق بإجمالي مساحة ارض 641.97 م<sup>2</sup> وإجمالي مسطحات بناء 7,573 م<sup>2</sup> , 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 تتركز في اغلبها على الاستخدامات سكنية وفندقية

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

## 16.2 مرافق البنية التحتية

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

## 16.3 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 16.4 موقع العقار

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



### المعالم المحيطة

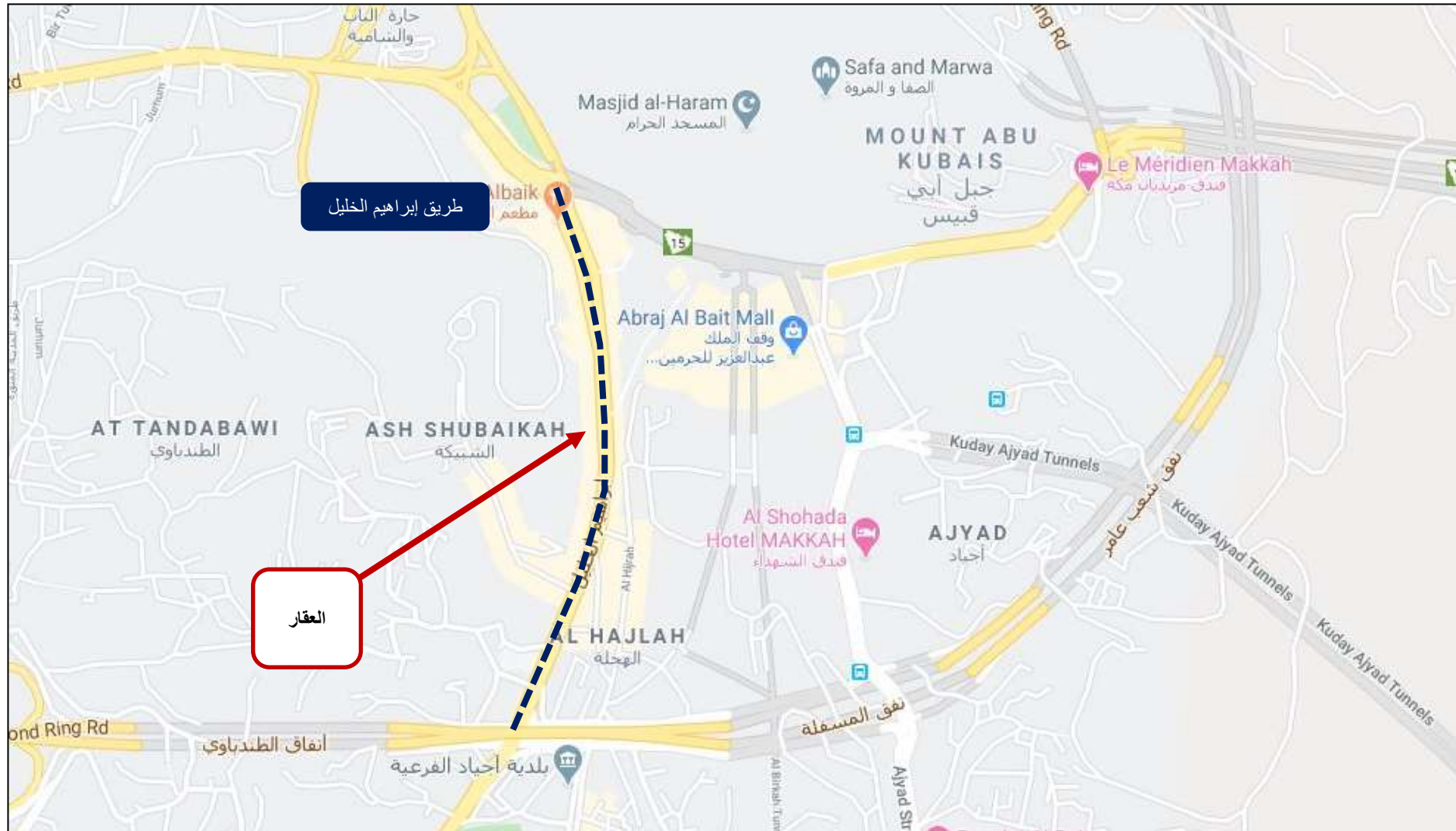
- 6 فندق دار الإيمان جراند (0.7 كيلومتر)
- 7 تاج الخليل (05 كيلومتر)
- 8 فردوس العمرة (0.6 كيلومتر)
- 9 فندق العليان الخليل (0.8 كيلومتر)
- 10 فندق فلسطين (1 كيلومتر)

- 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)



## 16.5 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



## 16.6 معلومات صك الملكية

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

|                  |              |                   |           |
|------------------|--------------|-------------------|-----------|
| المدينة          | مكة المكرمة  | مساحة الارض       | 641.97 م2 |
| الحي             | -            | رقم العقار        | -         |
| نوع الصك         | -            | رقم البلك         | -         |
| رقم الصك         | 420109005330 | رقم المخطط        | -         |
| تاريخ الصك       | 27/03/1440   | المالك            | -         |
| قيمة الصك        | -            | نوع الملكية       | -         |
| تاريخ اخر معاملة | -            | القيود على العقار | -         |
| صادرة عن         | -            |                   |           |
| الحد الشمالي     | -            | الحد الشرقي       | -         |
| الحد الجنوبي     | -            | الحد الغربي       | -         |

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 لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

### ملاحظات

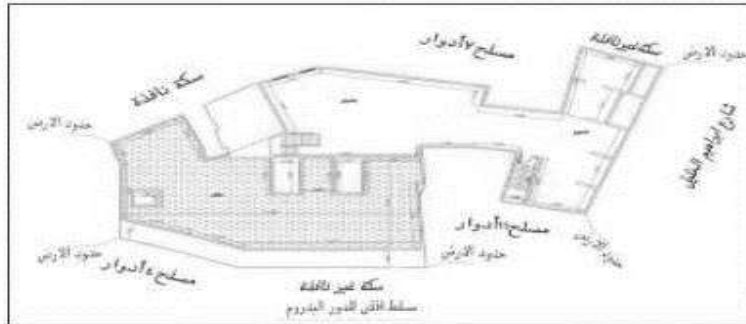
## 16.7 عقود الايجار

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

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



## 16.8 المخططات



الدور الأرضي



الدور الأرضي



الميزانين



دور الخدمات



أدوار متكررة



الملحقات

## 16.9 صور العقار



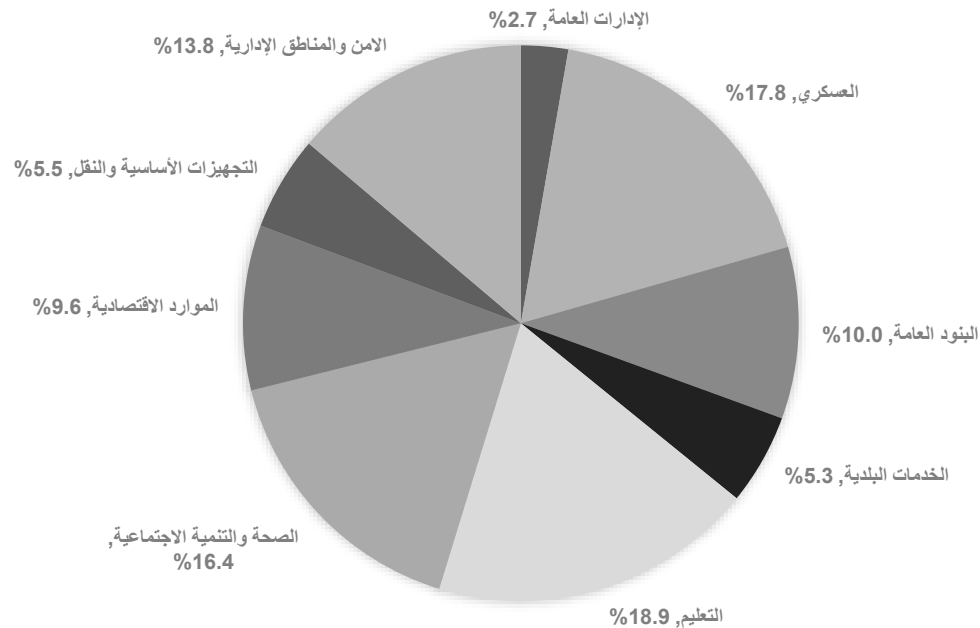
# مؤشرات السوق



## 17.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019        | 2020                |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 793.8 مليار | 700 مليار (متوقع)   |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5%        | 2% (متوقع)          |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | 1.22%       | 3.58%               |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%          | 3.57%               |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار   | 833 مليار           |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,100 مليار | 1,068 مليار (متوقع) |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%        | 5.86% (متوقع)       |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660  | 34,218,169          |

## 17.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 17.3 تحليل نقاط القوة والضعف

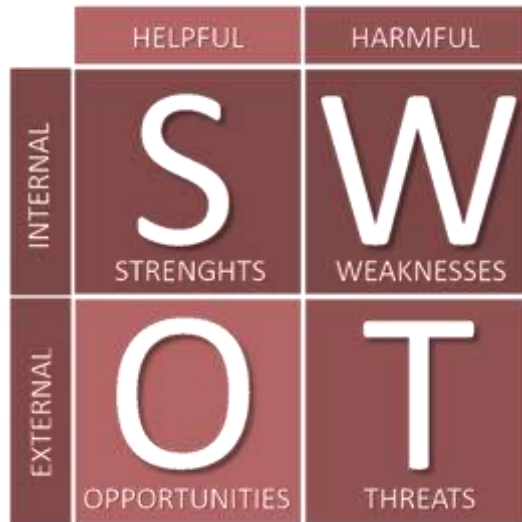
| نقاط القوة                                                                                                                                                                    | نقاط الضعف                                                                                                                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

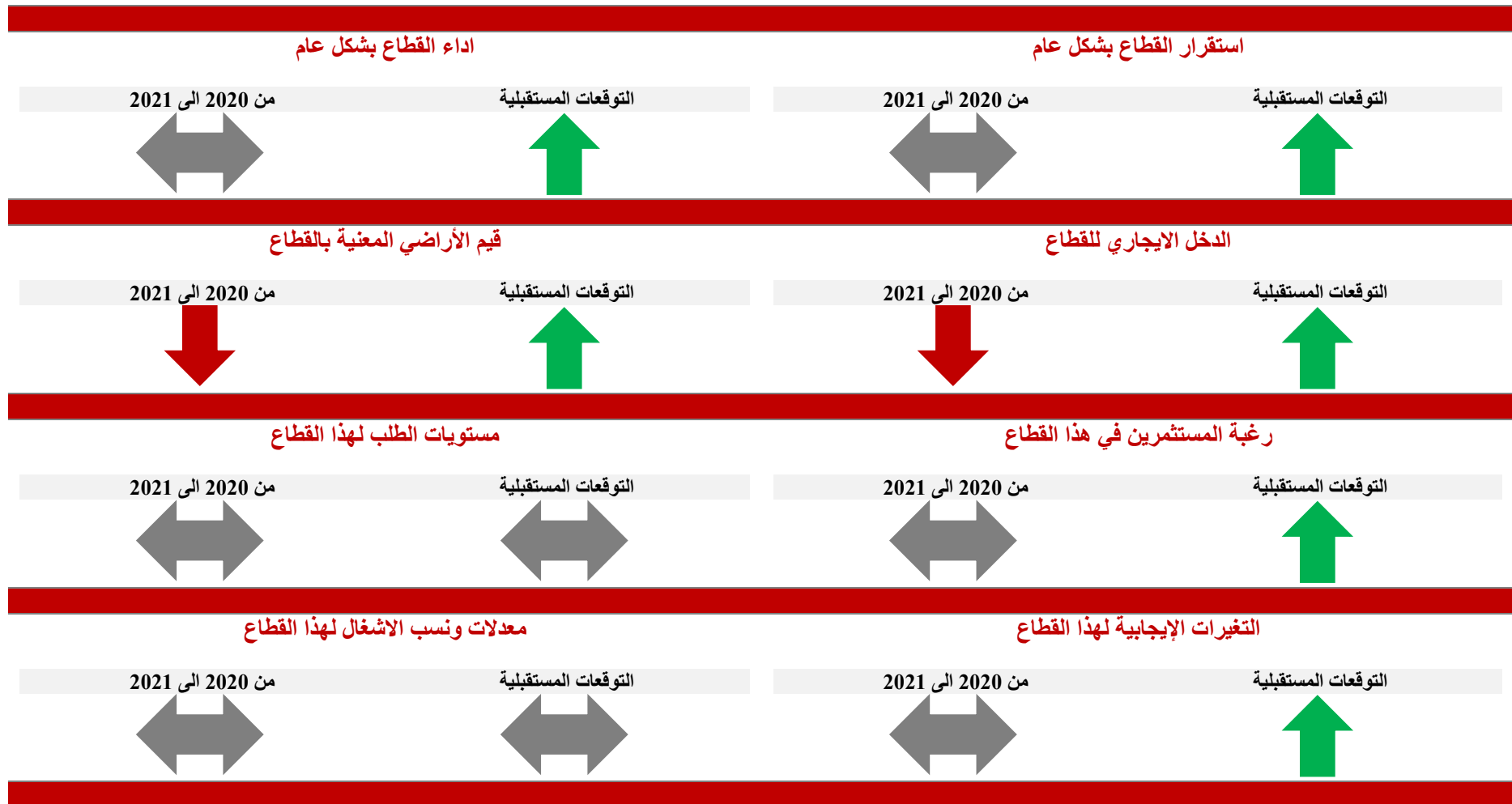
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 17.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريقي عمل WHITE CUBES

## 17.5 تحليل المخاطر

### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

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



# تقييم العقار



## 18.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

## 18.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

## 18.3 الاشعارات القانونية

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

## 18.4 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

## 18.5 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.

## 18.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

الارض  
المبنى  
كامل العقار

### طريقة المقارنات السوقية

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

### طريقة التكلفة

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

### طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
  - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو 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

### 18.7 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.

### 18.1 التقييم بأسلوب التكلفة

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

### 18.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب عقد الإيجار

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

| 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 الإيجار في فبراير 2021.

## تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

## معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

|                                                                                                                                                                                   |         | الحد الأدنى لمعدل الرسملة   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|
|                                                                                                                                                                                   |         | الحد الأعلى لمعدل الرسملة   |
|                                                                                                                                                                                   |         | المتوسط                     |
|                                                                                                                                                                                   |         | 5.50%                       |
|                                                                                                                                                                                   |         | 6.50%                       |
|                                                                                                                                                                                   |         | 6.00%                       |
| تأثير مواصفات العقار على العقار                                                                                                                                                   |         |                             |
| 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 مخدومة بشكل ممتاز   |
| نوعية وجودة التشطيبات                                                                                                                                                             | 0.00%   | جودة عالية في التشطيبات     |
| حالة المستأجر                                                                                                                                                                     | -0.25%  | مستأجر جيد                  |
| الخدمات والمرافق العامة                                                                                                                                                           | 0.25%   | مستوى وتوفر الخدمات متوسط   |
| الإجمالي                                                                                                                                                                          |         | 0.00%                       |
| 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                                                                       | رئس / م2                              | ايجار الوحدة                       |
| فندق                             |                  | الفندق مؤجر بشكل كامل لمستأجر واحد                                                |                                       | اجمالي الإيرادات<br>SAR 24,500,000 |
| اجمالي الإيرادات SAR 24,500,000  |                  |                                                                                   |                                       |                                    |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                  |                                                                                   |                                       |                                    |
| نوع الوحدة                       | الإدارة          | الخدمات                                                                           | الصيانة                               | أخرى                               |
| فندق                             | 0.00%            | 0.00%                                                                             | 0.00%                                 | 0.00%                              |
| اجمالي التكاليف<br>0.00%         |                  |                                                                                   |                                       |                                    |
| صافي الدخل التشغيلي              |                  |                                                                                   |                                       |                                    |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف                                                                   | صافي الدخل التشغيلي                   |                                    |
| فندق                             | SAR 24,500,000   | 0.00%                                                                             | صافي الدخل التشغيلي<br>SAR 24,500,000 |                                    |
| SAR 24,500,000                   |                  | الإجمالي                                                                          | SAR 0                                 |                                    |
| SAR 24,500,000.00                |                  | اجمالي الإيرادات للمشروع<br>اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة<br>صافي الدخل التشغيلي |                                       |                                    |
| 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                    |                                    |

### 18.3 التقييم بطريقة رسمة الدخل

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

ايراد الحاج - موسم الحج

بناء على عينات العقارات المشابهة في منطقة العقار موضوع التقييم فان متوسط ايجار الحاج في موسم الحج لهذا العام يتراوح من 8,000 الى 9,000 ريال سعودي للحاج الواحد. وبناء على ذلك فلقد افترضنا ان دخل الحاج للمشروع موضوع التقييم هو 8,700 ر.س للحاج الواحد. كما ان متوسط نسب الاشغال في منطقة المشروع لهذا النوع من المشاريع تقارب 95% خلال نفس الموسم.

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

ان متوسط إيجار 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 إيجار 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 إيجار 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 إيجار 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 إيجار 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 إيجار 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 وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناءً على الصفقات التي تمت مؤخراً من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا أن معدل العائد التشغيلي أو ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 5.5% إلى 6.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعاً وهبوطاً بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة إلى ما سبق، فإن معدلات الرسملة تتأثر أيضاً بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

### معدل الرسمة 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 | 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 مخدومة 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%   |                             |
| ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار |         |                             |
| اجمالي المستويات على معدل الرسملة                                                                                                                                                 | 0.25%   |                             |
| معدل الرسملة حسب متوسطات السوق                                                                                                                                                    | 6.00%   |                             |
| معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار                                                                                                                                               | 6.25%   |                             |

ان معدل الرسملة التقديرى للعقار والذي سيتم الاستناد عليه فى عملية التقييم هو 6.25% والذي سيطبق لاحقا على صافى الدخل التشغيلى للعقار.

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

| الإيرادات                       |                  |                    |           |                     |            |                  |
|---------------------------------|------------------|--------------------|-----------|---------------------|------------|------------------|
| الكمية                          |                  |                    | الإيرادات |                     |            |                  |
| الموسم                          | الوحدة           | الكمية             | النسبة    | نوع الایراد         | عدد الأيام | اجمالي الإيرادات |
| موسم الحج                       | Pilgrims         | 1,176              | SAR 8,700 | موسمي               | 15         | SAR 10,231,200   |
| موسم رمضان ( 20 يوم )           | Keys             | 294                | SAR 480   | يومي                | 20         | SAR 2,822,400    |
| موسم رمضان ( 10 أيام )          | Keys             | 294                | SAR 980   | يومي                | 10         | SAR 2,881,200    |
| مواسم أخرى                      | Keys             | 294                | SAR 300   | يومي                | 320        | SAR 28,224,000   |
| معارض                           | Unit             | 0                  | SAR 0     | سنوي                | 365        | SAR 0            |
| اجمالي الإيرادات SAR 44,158,800 |                  |                    |           |                     |            |                  |
| المصاريف                        |                  |                    |           |                     |            |                  |
| الموسم                          | الإدارة          | الخدمات            | الصيانة   | أخرى                | شواغر      | اجمالي الخصومات  |
| موسم الحج                       | 2.50%            | 2.50%              | 5.00%     | 0.00%               | 5.00%      | 15.00%           |
| موسم رمضان ( 20 يوم )           | 5.00%            | 5.00%              | 5.00%     | 0.00%               | 15.00%     | 30.00%           |
| موسم رمضان ( 10 أيام )          | 5.00%            | 5.00%              | 5.00%     | 0.00%               | 5.00%      | 20.00%           |
| مواسم أخرى                      | 5.00%            | 5.00%              | 5.00%     | 0.00%               | 40.00%     | 55.00%           |
| معارض                           | 2.50%            | 0.00%              | 0.00%     | 0.00%               | 0.00%      | 0.00%            |
|                                 |                  |                    |           |                     |            |                  |
| صافي الدخل التشغيلي             |                  |                    |           |                     |            |                  |
| الموسم                          | اجمالي الإيرادات | اجمالي الخصومات    |           | صافي الدخل التشغيلي |            |                  |
| موسم الحج                       | SAR 10,231,200   | 15.00%             |           | SAR 8,696,520       |            |                  |
| موسم رمضان ( 20 يوم )           | SAR 2,822,400    | 30.00%             |           | SAR 1,975,680       |            |                  |
| موسم رمضان ( 10 أيام )          | SAR 2,881,200    | 20.00%             |           | SAR 2,304,960       |            |                  |
| مواسم أخرى                      | SAR 28,224,000   | 55.00%             |           | SAR 12,700,800      |            |                  |
| معارض                           | SAR 0            | 0.00%              |           | SAR 0               |            |                  |
| اجمالي SAR 25,677,960           |                  |                    |           |                     |            |                  |
| SAR 44,158,800                  |                  |                    |           |                     |            |                  |
| -SAR 18,480,840                 |                  |                    |           |                     |            |                  |
| SAR 25,677,960.00               |                  |                    |           |                     |            |                  |
|                                 |                  |                    |           |                     |            |                  |
| صافي الدخل التشغيلي             | معدل الرسملة     | قيمة العقار        |           | القيمة التقريبية    |            |                  |
| SAR 25,677,960.00               | 6.25%            | 410,847,360.00 SAR |           | 410,850,000.00 SAR  |            |                  |

18.4 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

| طريقة التقييم              | القيمة (ر.س)     | العقار موضوع التقييم |
|----------------------------|------------------|----------------------|
| رسملة الدخل (السوق)        | 410,850,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| منهجية الدخل (عقد الإيجار) | 408,330,000 ر. س | العقار بالكامل       |

## 18.5 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:

408,330,000 ر.س

أربعمائة وثمانون مليون وثلاثمائة وثلاثين ألف ريال سعودي

## 18.1 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.

## 18.2 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 أدني مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم  
1210000474

## ملاحظات عامة



## 19.1 حالة الاستشاري/ المقيّم

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

## 19.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

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

| نعم                    | كلا |
|------------------------|-----|
| العميل                 |     |
| التاريخ                |     |
| 2020/12                |     |
| صندوق جدوى ريت الحرمين |     |
| -----                  | ✓   |
| -----                  | ✓   |

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

## 19.3 المسائل البيئية

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

## 19.4 سرية المعلومات

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

