

V210125

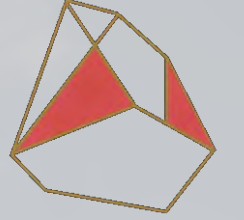
تقرير تقييم (نهائي)

فندق رافال (اسكوت) بحي الصحافة بمدينة الرياض

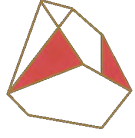
العميل / صندوق الإنماء ريت الفندقية (شركة تنمية الفنادق العقارية)

20 يوليو 2022

الإنماء للاستثمار
alinma investment



أبعاد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / صندوق الإنماء ريت الفندقية (شركة تنمية الفنادق العقارية) المحترمين

نسخة الإصدار

المعلومات	الوصف
V210125	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

الموضوع: فندق رافال (اسكوت) بحي الصحافة بمدينة الرياض

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق

39

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

23

- تحليل المخاطر على العقار
- التقييم بأسلوب الدخل (حسب العقد)
- التقييم بأسلوب الدخل (حسب السوق)
- ملخص التقييم

معلومات الملكية

21

- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع
- ملخص عقد التأجير

دراسات الموقع

11

- النقل العام
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

الإفصاح

9

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

7

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس القيمة
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

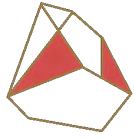
الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مبنى فندقي (فندق اسكوت رافال) بتصنيف 4 نجوم ويقع بحي الصحافة بمدينة الرياض.
- تبلغ مساحة الأرض 5,312.69 متر مربع الجزء التابع للعقار (حسب الصك) وتبلغ مساحة المباني قيد التقييم 25,462.74 متر مربع (حسب الصك).
- يتكون المبنى من دور أرضي يحتوي على منطقة الإستقبال والمصاعد. من الدور الأول إلى دور 10 يتكون من غرف فندقية، ومن الدور 11 إلى الدور 26 يتكون من شقق فندقية بملكية مطلقة. بالنسبة للدور 27 فهو مكون من مسبح خاص للنساء، ويتكون العقار أيضا من قبو مستخدم دور مواقف. وسيتم تقييم الفندق ماعدا (الشقق الفندقية).
- يبعد العقار عن مطار الملك خالد الدولي بمسافة 28.6 كم.
- يقع العقار على 4 شوارع ومن اهمها شارع العليا حيث يقع العقار بواجهة مباشرة.

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الصحافة
الإستخدام	تجاري/فندقي
الملكية	ملكية مشاعة
رقم الصك	710115062336
تاريخ الصك	25/01/1442 هـ.
مساحة الأرض	25,462.74 متر مربع الجزء التابع للعقار (حسب الصك)
المالك	شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم الأصول المراد الاستحواذ عليها من قبل صندوق الإنماء ريت الفندقي
المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق
نوع التقرير	تقرير سردي
تاريخ التعميد	31 اغسطس 2021
تاريخ المعاينة	06 سبتمبر 2021
تاريخ التقييم	17 مايو 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (حسب السوق)	250,500,000 ريال سعودي (1,070,513 ريال /غرفة)



أبعاد
للتقييم العقاري

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

المخلص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من مدير صندوق الإنماء ريت الفندقي والمشار إليه فيما يلي باسم (شركة تنمية الفنادق العقارية) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لتقييم الأصول المراد الاستحواذ عليها من قبل صندوق الإنماء ريت الفندقي.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس القيمة
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

شروط التقييم

القدرة على التقييم

- تملك شركة **أبعاد وشريكه للتقييم العقاري** كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **فندق رافال (اسكوت) بحي الصحافة بمدينة الرياض**.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل (حسب السوق).

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالتالي:
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 17 مايو 2022

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 31 اغسطس 2021.

حدود المعاينة

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

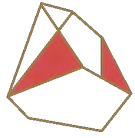
تم الاطلاع على المستندات التالية :

#	المستند
1	صك الملكية
2	رخصة البناء
3	العقد التشغيلي

- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات.
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفتراضات التي تم الاعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الخاص بصندوق استثمار عقاري (صندوق ريت)، ويتم عرضه على المستثمرين الراغبين في الاشتراك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة او افتراضات خاصة.

دراسات الموقع

- النقل العام
- المشاريع التطويرية لمدينة الرياض
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

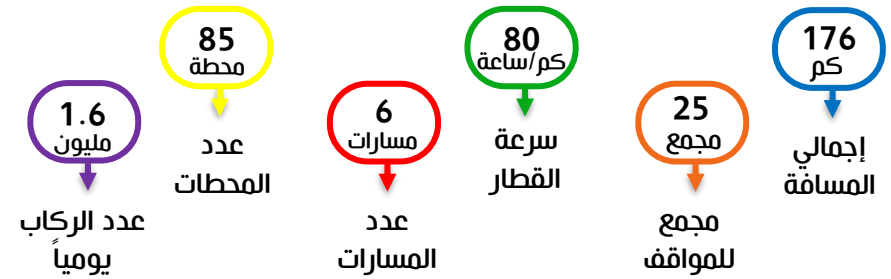


النقل العام - مترو الرياض

خريطة مسار مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض



الرياض والمساحات
التي لها

هيئة تطوير
بوابة الدرعية



الرياض الخضراء
GREEN RIYADH



حديقة
الرياض

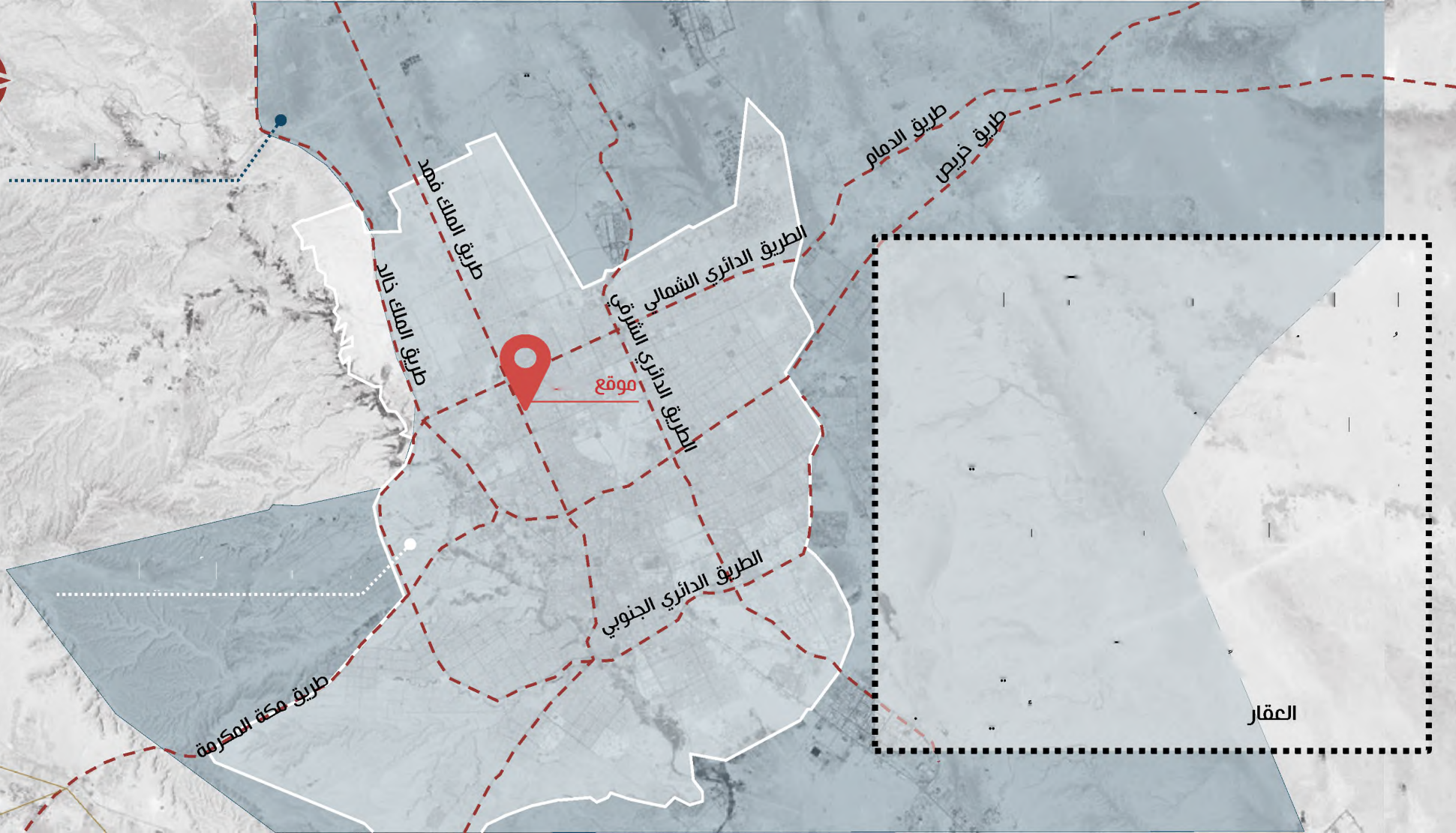
المرابح



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

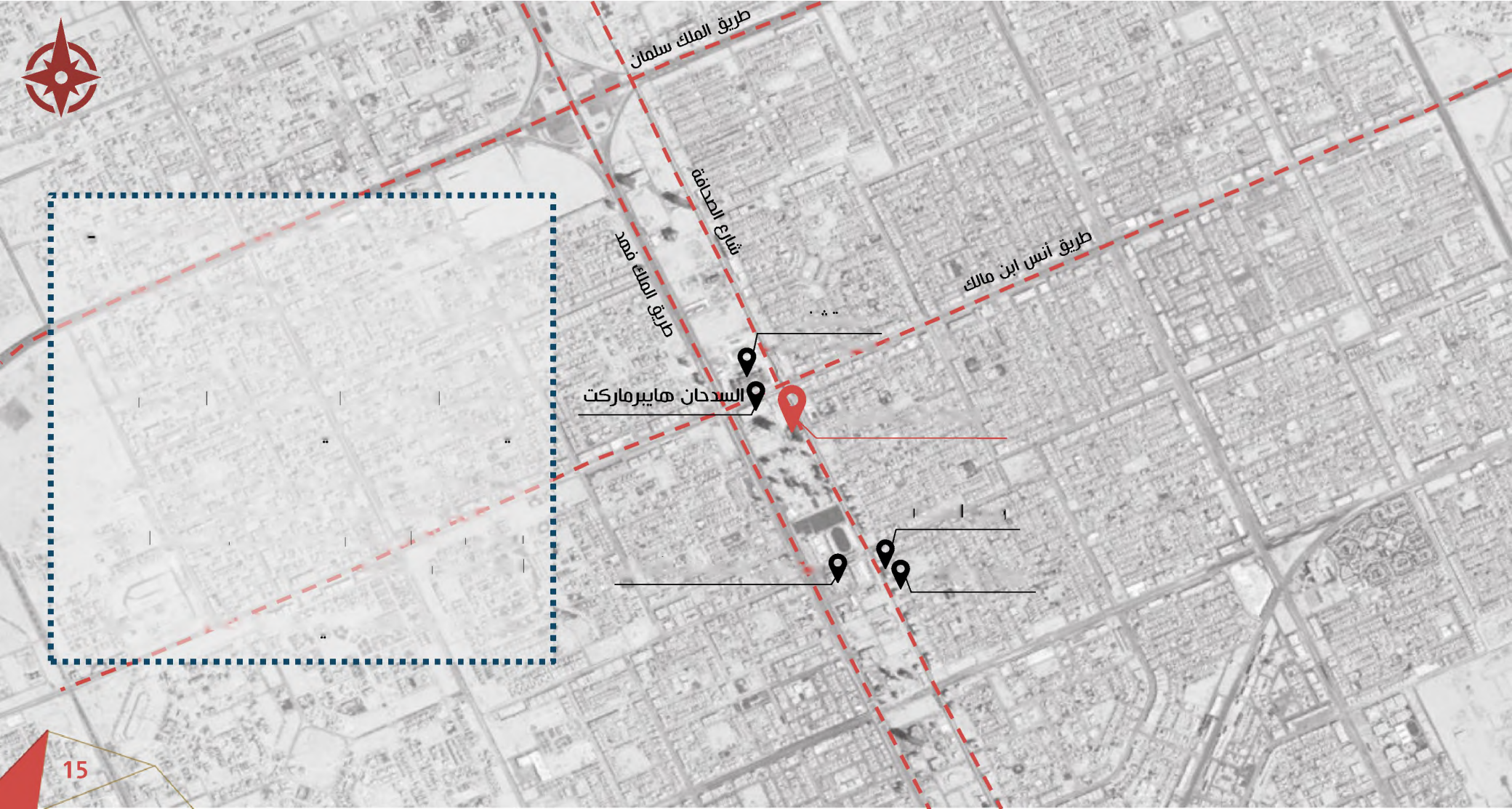




أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي

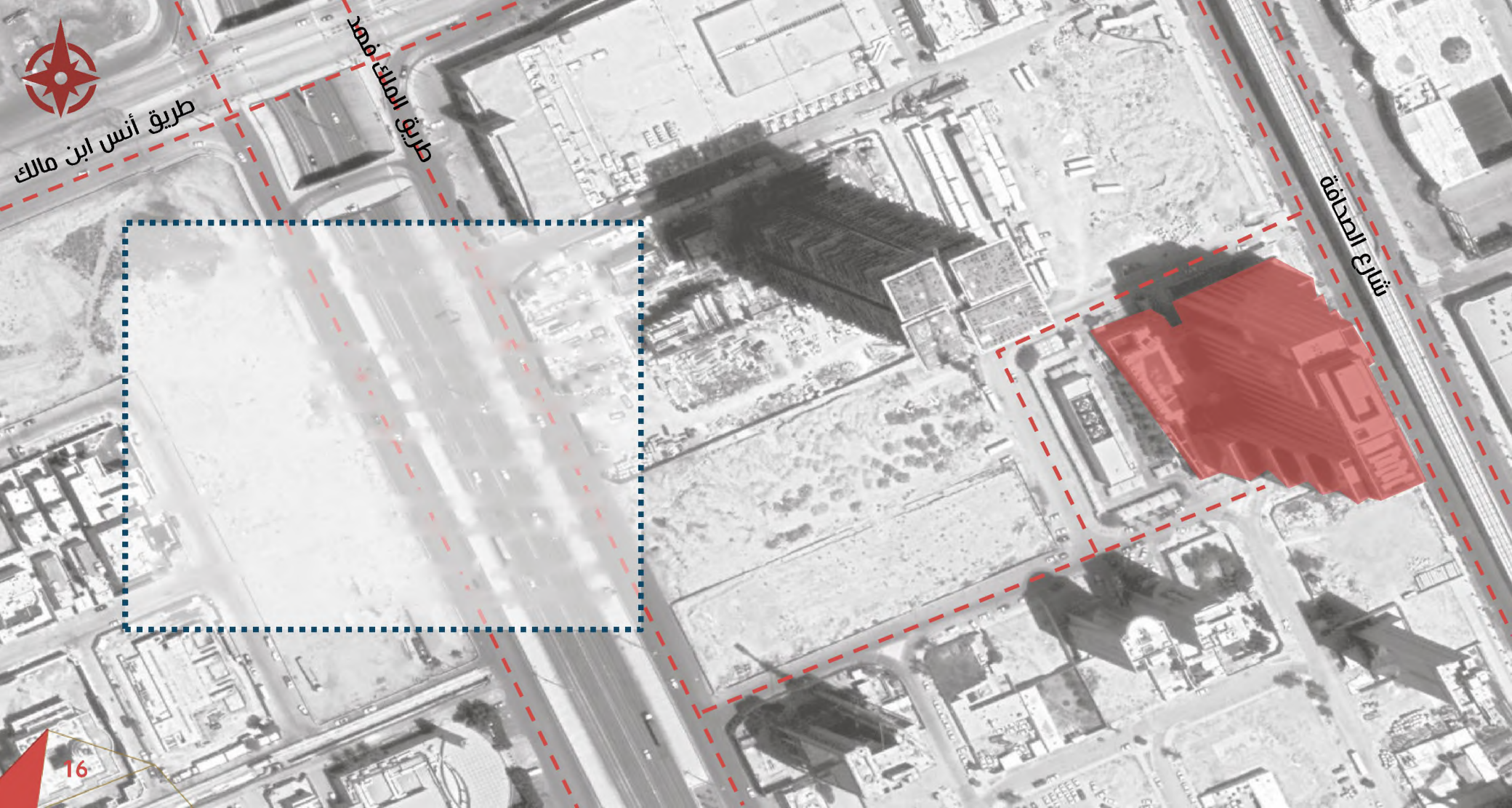


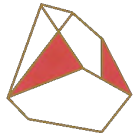


أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



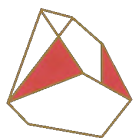


أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار



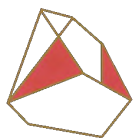


أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

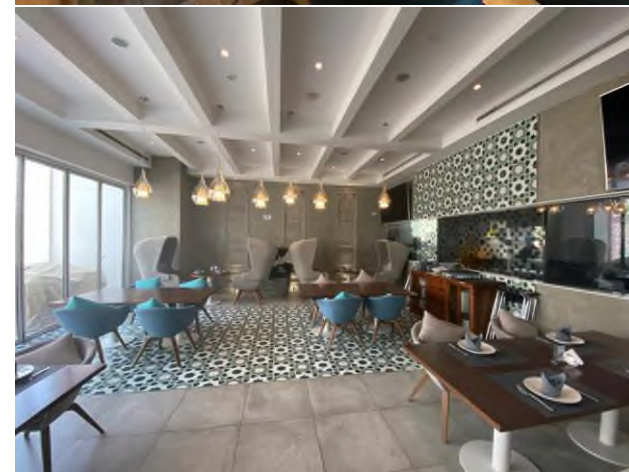




أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

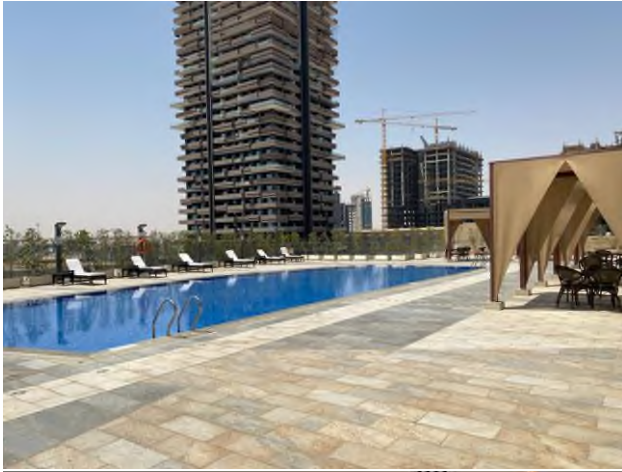




أبجداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع
- ملخص عقد التآجير



أبعاد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

بيانات المك

ملخص عقد التأجير

الدخل (ريال سنويا)	عدد السنوات
18,800,000	عدد 5 سنوات
10,000	أتعاب الإدارة والتشغيل
18,790,000	صافي الدخل التشغيلي

تم الاطلاع على مك الملكية ورخصة البناء والعقد التشغيلي وتم التحقق منها فنياً ولكن لم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها. وتم افتراض أن المك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري
اسم العقار المراد تقييمه	فندق رافال (اسكوت) بحي الصحافة بمدينة الرياض
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	1863/أ ب
المنطقة (عنوان العقار)	الصحافة
رقم البلك	-
إحداثيات الموقع	46°37'34.0"E 24°48'31.7"N
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مشاعة
معلومات مك الملكية	رقم المك: 710115062336 تاريخ الاصدار: 25/01/1442 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

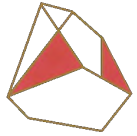
ترتيب الواجهة	عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	الاتجاه
4	15	غير مسمى	99	شمالي
3	20	غير مسمى	58	جنوبي
1	40	شارع الصحافة	103	شرقي
2	20	غير مسمى	72.84	غربي

مصادر المعلومات مك الملكية.

- تحليل المخاطر على العقار
- التقييم بأسلوب الدخل (حسب العقد)
 - منهجية التقييم
 - فترة التنبؤ الصريحة
- التقييم بأسلوب الدخل (حسب السوق)
 - منهجية التقييم
 - البحث الميداني وتحليل السوق
 - تقدير الإيرادات
 - افتراضات الاداء المستقبلية
 - فترة التنبؤ الصريحة
- ملخص التقييم

التقييم

تحليل المخاطر على العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

مخاطر المنافسة:

- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.

البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم العقارات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم. الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

مخاطر الاقتصاد الكلي:

- قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام. مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض او كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

- بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

- قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



التقييم بأسلوب الدخل (حسب العقد)



التقييم بأسلوب الدخل (حسب العقد)

منهجية التقييم

منهجية التقييم بالدخل (طريقة رسمة الدخل)

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسمة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصروفات، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجارية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسمة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرجح استخدام طريقة الرسمة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



صافي الدخل السنوي



معدل العائد



قيمة العقار بطريقة الرسمة



التقييم بأسلوب الدخل (حسب العقد)

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة)

دخل العقار :

- حسب العقد التأجيري المقدم من قبل العميل فإن مدة العقد هي 5 سنوات وبمبلغ يقدر بـ 18,790,000 ريال سنوياً (صافي الدخل التشغيلي بعد خصم أتعاب الإدارة والتشغيل)، وتم الاعتماد على دخل العقار حسب العقد.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتي يتم الوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل (طريقة الرسملة). وبناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد تتراوح من 7.5% إلى 8.5%، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، المستأجرين، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.

تفاصيل التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) :

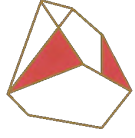
الإدخال	التفاصيل
18,790,000	صافي الدخل (ريال سعودي)
8.0%	معدل العائد (%)
234,880,000	القيمة السوقية للعقار (ريال) (مقربة)

قيمة العقار (ريال سعودي)

234,880,000 \$



التقييم بأسلوب الدخل (حسب السوق)



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل (حسب السوق)

منهجية التقييم

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

عند تقييم الفنادق، ينطوي النهج على تقدير الأرباح المحققة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) خلال فترة معينة. عادة يتم التخرج من هذه النوعية من العقارات خلال 10 سنوات، وقد تم افتراض المدة الزمنية للتدفقات النقدية لمدة 10 سنوات.

(EBITDA) فيما يتعلق بتوقعات

أولاً: يتم تحقيق ذلك من خلال تحليل الأداء الحالي أو المستقبلي للعقار قيد التقييم، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل الموقع وشهرة الفندق والحالة والمواصفات وهيكل التشغيل. ثانياً: ندرس قطاع الضيافة المحلية من خلال تقييم الأداء الحالي للسوق بالإضافة إلى الغرف المتوقع دخولها للسوق، وكذلك تحليل القطاع الفندقي وبعض المؤشرات الاقتصادية.

يتم بعد ذلك وضع الافتراضات فيما يتعلق بنسبة الشواغر، متوسط الإيجار اليومي، إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة، مصاريف أقسام الفندق، المصاريف غير الموزعة، الرسوم الإدارية، الرسوم الثابتة، احتياطات التجديد للمفروشات والمعدات.

فيما يتعلق بمعدل النمو خلال حسابات التدفقات النقدية، فقد درسنا متوسط معدل التضخم طويل الأجل في المملكة العربية السعودية، وكذلك معدلات النمو النموذجية بين الفنادق المشابهة، وتم التوصل إلى معدل 2.5٪.

طرق التقييم المستخدمة

عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية، عند تحديد القيمة السوقية للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق والأساليب التالية:

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:
(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.

(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.

فيما يتعلق بتقييم الأصول التجارية مثل الفنادق، فإننا نتبع عادةً منهج التدفقات النقدية (DCF) المخصومة.

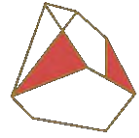


أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل (حسب السوق)

البحث الميداني وتحليل السوق





أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل (حسب السوق)

تقدير الإيرادات

حساب إيرادات الجزء التجاري

- حسب البحث الميداني تم التوصل الى سعر متر التأجير للجزء التجاري، الجداول أدناه يلخص إيرادات الجزء التجاري.
- في افتراضات التدفقات النقدية للجزء التجاري تم افتراض الإشغال بدءاً من السنة الأولى بنسبة 100٪ وتستقر على هذه النسبة لباقي السنوات.

جدول تفصيل إيرادات الجزء التجاري للسنة الأولى

#	مساحة المعرض (م ²)	سعر متر التأجير (م ²)	الإجمالي (ريال/سنة)
1	480	1,500	720,000
2	406	1,500	609,000
3	613	1,500	919,500
4	483	1,500	724,500
	1,982		2,973,000
			نسبة خصم المصاريف التشغيلية (%)
			10٪
			صافي الدخل التشغيلي (ريال/سنة)
			2,675,700

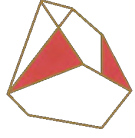
ملاحظة/ لم يتم حساب الجزء التجاري في الافتراضات الموضحة في الصفحات التالية من هذا التقرير وتم التوصل الى صافي الدخل التشغيلي للجزء التجاري وإضافته بشكل مستقل في جدول التدفقات النقدية.

حساب إيرادات الجزء الفندقية

- بناءً على تحليل المقارنات الفندقية، توضح الجداول أدناه ملخصاً لإيرادات الغرف والفنادق الفندقية.
- في افتراضات التدفقات النقدية للوحدات الفندقية تم افتراض الإشغال للغرف الفندقية بدءاً من السنة الأولى بنسبة 72٪ وتستقر على هذه النسبة.

جدول تفصيل إيرادات الجزء الفندقية للسنة الأولى

الوصف	وسط الأسبوع	إجازة نهاية الاسبوع	الإجمالي
الأيام	261	104	365
عدد الغرف المتاحة	63,614	25,446	89,060
نسبة الإشغال (%)	75٪	65٪	72٪
عدد الغرف المشغولة	47,711	16,540	64,250
متوسط الإيجار اليومي	560	616	574
متوسط العائد للغرف المتاحة	420	400	414
الدخل المتوقع	26,718,000	10,188,464	36,906,464



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل (حسب السوق)

افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

- إيرادات أقسام الفندق للغرف الفندقية (Departmental Revenue):
 - إيرادات الغرف: تم التوصل بأن إيرادات الغرف تبلغ **35,394 مليون ريال سعودي** في السنة الأولى و يتم الاستقرار على هذا المستوى.
 - فيما يتعلق بنسبة إيرادات الغرف من إجمالي إيرادات الأقسام، فإننا نتوقع أن تمثل (**77%**) من إجمالي إيرادات الأقسام) في السنة الأولى و يتم الاستقرار على هذا المستوى.
 - إيرادات المطاعم: تم الافتراض بأن إيرادات المطاعم تصل إلى **9,193 مليون ريال سعودي** في السنة الأولى (**20%** من إجمالي إيرادات الأقسام) ويتم الاستقرار على هذا المستوى.
 - إيرادات (Spa & Recreation): تم الافتراض بأن الإيرادات تصل إلى **919 ألف ريال سعودي** في السنة الأولى (**2%** من إجمالي إيرادات الأقسام) و يتم الاستقرار على هذا المستوى.
 - إيرادات أخرى: تم الافتراض بأن الإيرادات الأخرى تصل إلى **460 ألف ريال سعودي** في السنة الأولى (**1%** من إجمالي إيرادات الأقسام) و يتم الاستقرار على هذا المستوى.

الافتراضات الرئيسية في حسابات التدفقات النقدية:
• فيما يلي تم إيضاح الافتراضات للعناصر الرئيسية في حسابات التدفقات النقدية:

نسبة الإشغال للغرف الفندقية (Occupancy):
• تم تقدير نسبة الإشغال بـ **72%** للسنة الأولى وتستقر على هذه النسبة لباقي السنوات.

متوسط الإيجار اليومي للغرف الفندقية (ADR):
• فيما يتعلق بمتوسط الإيجار اليومي (ADR)، تم تقدير متوسط السنة الأولى بـ **574 ريال** وتستقر لباقي السنوات.

إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة للغرف الفندقية (RevPAR):
• نتيجة لما سبق، فإننا نتوقع أن إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة (RevPAR) هي **414 ريال سعودي** في السنة الأولى وتستقر لباقي السنوات.



افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

الرسوم الإدارية (Management Fees):

- تم الافتراض بأن الرسوم الإدارية تمثل 2.5% وتم الاستقرار على هذه النسبة.
- تم الافتراض بأن رسوم الحوافز تمثل 3.2% في السنة الأولى وتم الاستقرار على هذه النسبة.

رسوم ثابتة (Fixed Charges):

- تم احتساب بأن مصاريف تأمين المبنى تمثل 0.25% من إجمالي الإيرادات.

المفروشات والمعدات (FF&E):

- تم افتراض نسبة المفروشات والمعدات تمثل 1.0% من إجمالي الإيرادات في السنة الأولى وتم الاستقرار على هذه النسبة.

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA):

- تم الافتراض بأن تصل الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك من 17,336 مليون ريال سعودي (37.7% من إجمالي الإيرادات) في السنة الأولى. وتم الاستقرار على هذه النسبة.

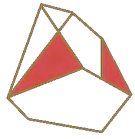
مصاريف أقسام الفندق (Departmental Expenses):

- مصاريف الغرف: تم الافتراض بأن مصاريف الغرف تمثل 22% من إجمالي إيرادات الغرف في السنة الأولى وتم الاستقرار على هذه النسبة.
- مصاريف المطاعم: تم الافتراض بأن مصاريف المطاعم تمثل 50% من إيرادات المطاعم في السنة الأولى وتم الاستقرار على هذه النسبة.
- مصاريف (Spa & Recreation): تم الافتراض بأن المصاريف تمثل 50% من الإيرادات في السنة الأولى وتم الاستقرار على هذه النسبة.
- مصاريف أخرى: تم الافتراض بأن المصاريف الأخرى تمثل 40% من الإيرادات الأخرى في السنة الأولى وتم الاستقرار على هذه النسبة.

نتيجة لما سبق، فقد تم التوصل بأن يصل إجمالي الأرباح من الأقسام إلى 71.7% من إجمالي الإيرادات في السنة الأولى وتم الاستقرار على هذه النسبة.

مصاريف غير موزعة (Undistributed Expenses):

- المصاريف الإدارية: تم الافتراض بأن المصروفات الإدارية والعامية تمثل 9.0% من إجمالي الإيرادات في السنة الأولى. وتم الاستقرار على هذه النسبة.
- مصاريف المبيعات والتسويق: تم الافتراض بأن المصاريف تمثل 5.0% وتم الاستقرار على هذه النسبة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: تم الافتراض بأن المصاريف تمثل 5.0% وتم الاستقرار على هذه النسبة.
- مصاريف الخدمات: تم الافتراض بأن المصاريف تمثل 7.0% وتم الاستقرار على هذه النسبة.

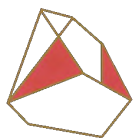


التقييم بأسلوب الدخل (حسب السوق)

افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

ملخص افتراضات التدفقات النقدية (بدون احتساب عامل التضخم):

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة
234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	عدد الغرف
72٪	72٪	72٪	72٪	72٪	72٪	72٪	72٪	72٪	72٪	نسبة الإشغال (%)
574	574	574	574	574	574	574	574	574	574	متوسط الإيجار اليومي (ريال)
414	414	414	414	414	414	414	414	414	414	إيرادات الغرفة المتاحة (ريال)
45,966	45,966	45,966	45,966	45,966	45,966	45,966	45,966	45,966	45,966	إجمالي الدخل (ألف ريال)
13,027	13,027	13,027	13,027	13,027	13,027	13,027	13,027	13,027	13,027	مصاريف الأقسام (ألف ريال)
32,939	32,939	32,939	32,939	32,939	32,939	32,939	32,939	32,939	32,939	أرباح الأقسام (ألف ريال)
11,951	11,951	11,951	11,951	11,951	11,951	11,951	11,951	11,951	11,951	المصاريف الغير موزعة (ألف ريال)
20,988	20,988	20,988	20,988	20,988	20,988	20,988	20,988	20,988	20,988	إجمالي الدخل التشغيلي (ألف ريال)
2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	الرسوم الإدارية (ألف ريال)
575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	رسوم ثابتة (ألف ريال)
460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	احتياطي FF&E (ألف ريال)
17,336	17,336	17,336	17,336	17,336	17,336	17,336	17,336	17,336	17,336	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)
37.7٪	37.7٪	37.7٪	37.7٪	37.7٪	37.7٪	37.7٪	37.7٪	37.7٪	37.7٪	نسبة صافي الربح (%)

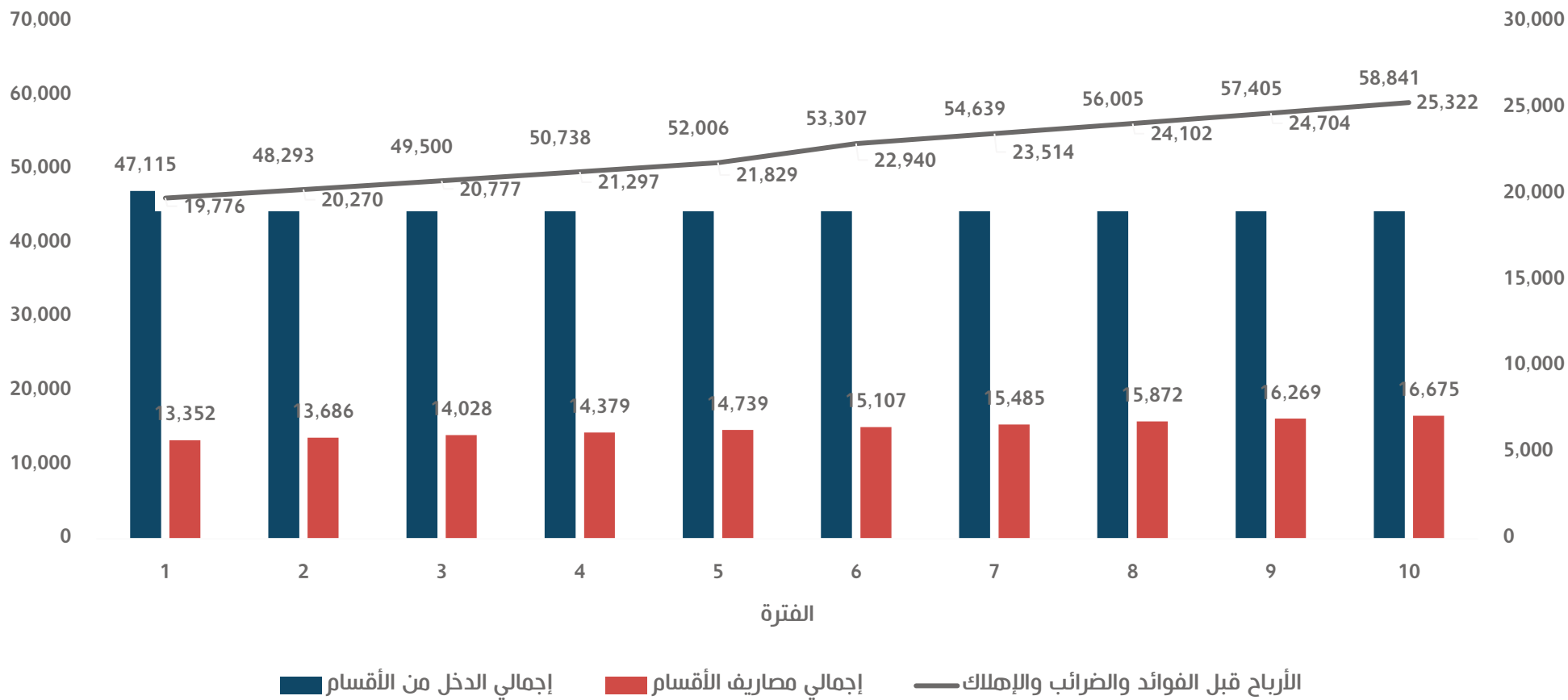


أبجد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل (حسب السوق)

افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

ملخص مؤشر الأداء الرئيسي (مع عامل التضخم) (KPI)





التقييم بأسلوب الدخل (حسب السوق)

فترة التنبؤ الصريحة

جدول التدفقات النقدية :

تم افتراض الدخل للعقار قيد التقييم وتم عمل التدفقات النقدية على مدى 10 أعوام. وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- معدل التخارج للفندق : 8.00%
- معدل الخصم : 10.50%
- معدل التضخم : 2.50% سنويا

التخارج	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	Year
	21,897	21,363	20,842	20,333	19,837	19,354	18,882	18,421	17,972	17,533	صافي الدخل للجزء الفندقى (000 ريال)
273,710											التخارج (000 ريال)
	3,425	3,342	3,260	3,181	3,103	3,027	2,953	2,881	2,811	2,743	صافي الدخل للجزء التجارى (000 ريال)
42,814											التخارج (000 ريال)
316,524	25,322	24,704	24,102	23,514	22,940	22,381	21,835	21,302	20,783	20,276	إجمالي صافي الدخل (000 ريال)
116,623	9,330	10,058	10,843	11,689	12,602	13,585	14,645	15,789	17,021	18,349	القيمة الحالية (PV) (000 ريال)
									250,500,000		قيمة العقار مقربة (ريال)
									1,070,513		قيمة الفرقة (ريال)



ملخص التقييم

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (حسب السوق) بتاريخ 17 مايو 2022 هي :
- 250,500,000 ريال سعودي (فقط مائتان وخمسون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي).
 - قيمة الغرفة 1,070,513 ريال/غرفة.



أبعاد
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: 1210000219
زميل
تاريخ العضوية: 2015/12/22

م. عمار محمد قطب
عضوية رقم: 1210000392
زميل
تاريخ العضوية: 2016/01/24

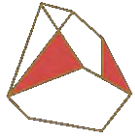
م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
مقيم منتسب
تاريخ العضوية: 2020/09/17



ختم الشركة
س. ت: 4030297686
تسجيل شركة مهنية:
18 / 323 / 781

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

- تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

- تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

- تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

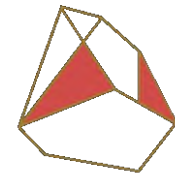
- تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الفرض

- تشير كلمة (الفرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة.
شارع محمد إبراهيم مسعود ، حي السلامة
فندق الزاهد ، الطابق الخامس ، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض.
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة
فندق الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com

تاريخ التقرير : 2022/07/26

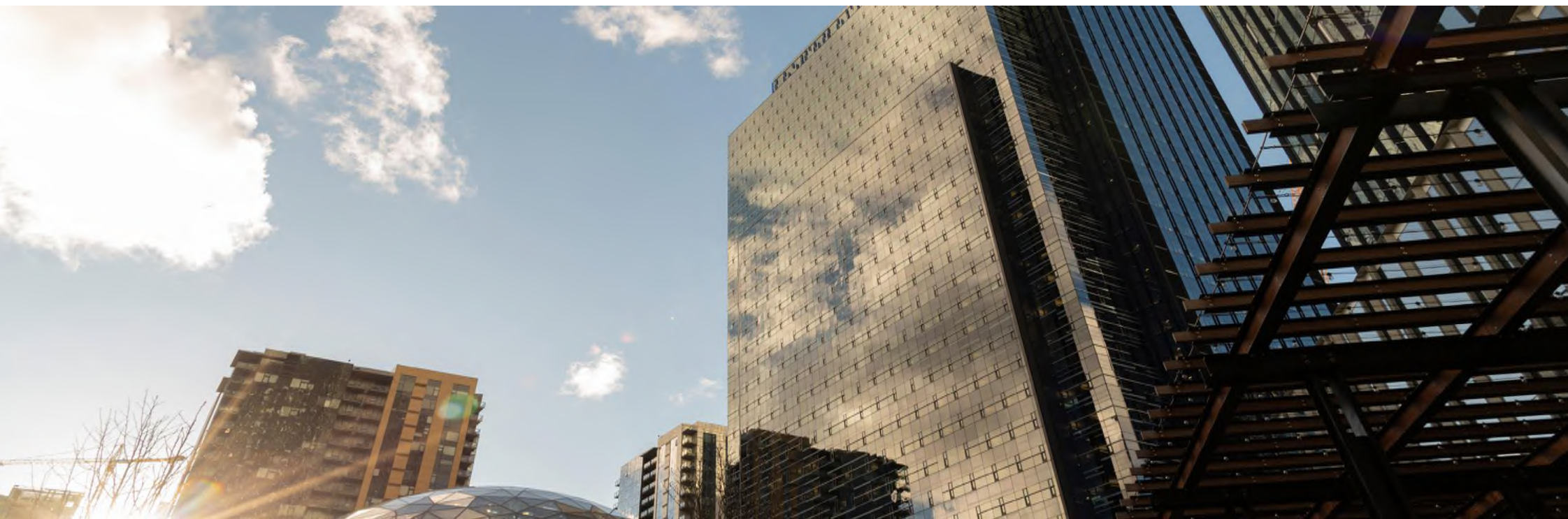
Makeen Alqima

Real Estate Valuation



مكين القيمة

للتقييم العقاري



تقييم: فندق أسكوت رافال
موجة الى / صندوق الإنماء ريت الفندقية

المقدمة

السادة / صندوق الإنماء ريت الفندقى (شركة تنمية الفنادق العقارية) الموقرين

الموضوع : تقرير تقييم فندق أسكوت رافال لغرض الاستحواذ.

نحن شركة مكين القيمة للتقييم العقارى نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض بموجب

التكليف الصادر منكم بتاريخ 2022/03/22م بناء على الترخيص الممنوح لنا لفرع العقار برقم 1210001150 وتاريخ 1441/07/21 من قبل الهيئة السعودية للمقيمين

المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة

الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم

لكم بشهادة التقييم العقارى الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير 2022/07/26م الواقع في حي الصحافة ، بمدينة الرياض ، العقار عبارة

عن أرض مقام عليها فندق بمساحة إجمالية للأرض 25,462.74 متر مربع حسب الصك.

وبناءً على استخدام أسلوب الدخل (طريقة الأرباح) تم الوصول للقيمة السوقية للعقار، بمبلغ وقدره فقط (275,000,000) مائتان وخمسة وسبعون مليون وخمسمائة ألف ريال

سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير ..،

فيصل بن عبد المحسن السعدون



الصفحة	المحتوى	
2	1. مقدمة التقرير	
5	نطاق العمل	1.1
6	بنود العمل	1.2
7	مراحل العمل	1.3
8	محددات التقرير	1.4
9	وصف العقار	1.5
10	2. بيانات ومواصفات العقار	
10	بيانات العقار الخدمات المتوفرة في منطقة العقار	2.1
11	الأصل موضوع التقييم	2.2
12	المعلومات القانونية	2.3
3. التقييم		
14	أساليب التقييم	3.1
15	تقدير القيمة	3.2
16	طرق التقييم المستخدمة	3.3
20	القيمة النهائية للعقار	3.4
21	مسح فتورغافي يوضح العقار ومكوناته	3.5
23	4. الملاحق	
24	المستندات المستلمة من العميل	4.1



نطاق العمل





1.1 نطاق العمل

معياري رقم 101

بنود نطاق العمل	الايضاح
هوية المقيم	القائمين بأعمال التقييم هم:
هوية العميل	1. فيصل عبدالمحسن السعدون عضوية رقم 1210001150
المستخدم المقصود	صندوق الإنماء ريت الفندقية (شركة تنمية الفنادق العقارية)
المستخدمون الآخرون	صندوق الإنماء ريت الفندقية (شركة تنمية الفنادق العقارية)
المالك	الجمهور
الأصل موضوع التقييم	شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري
تاريخ الصك	العقار عبارة عن أرض مقام عليها فندق بمساحة إجمالية للأرض 25,462.74 متر مربع حسب الصك، وإجمالي مسطحات المباني 39,418 متر مربع حسب رخصة البناء.
نوعية الملكية	1442/06/26
الغرض من التقييم	مطلقة
نطاق بحث المقيم	الاستحواذ على العقار المملوك لصالح شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري
أسلوب التقييم	تم جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة وإجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة
أساس القيمة (معياري رقم 104)	أسلوب الدخل (طريقة الأرباح) حسب السوق
عملة التقييم	القيمة السوقية لمناسبتها الغرض وهو الاستحواذ و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة و الحكمة دون قسر و اجبار
تاريخ التقييم	الريال السعودي
القيمة النهائية	2022/7/26
	بناءً على استخدام أسلوب الدخل (طريقة الأرباح) تم الوصول للقيمة السوقية للعقار ، بمبلغ وقدره فقط (275,000,000)



1.2 بنود العمل

الايضاح

بنود نطاق العمل

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق تقارير التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022.

معايير التقييم المتبعة

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى أرشيف شركة مكين القيمة للتقييم العقاري.

طبيعة ومصدر المعلومات

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تفر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.

قيود استخدام التقرير



1.3 مراحل العمل

نطاق العمل

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.

المعاينة و تحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة .

جمع و تحليل البيانات

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم .

تطبيق طريق التقييم

بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

1.4 محددات التقرير

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل وساري المفعول.

المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستنجاز وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث إذا يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت غير ذلك .

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصا إنشائيا.

يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

تقر شركة مكين القيمة بان التقييم مستقل عن أي طرف ولا يوجد أي انحياز لأطراف التقييم.

الحدود وللأطوال حسب الصك.

العقار مدر للدخل و بناءً على نوع العقار وخصائصه و على الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (الأرباح)

فرضيات التقرير

- تلتزم مكين للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل (الصك + رخصة البناء + عقد التشغيل) هي على مسؤوليته وشركة مكين للتقييم العقاري ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات او يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم ساري لمدة ستة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.
- تم استلام العقد التشغيلي لمدة خمس سنوات بقيمة ثابتة لكل سنة وقدرها 18,800,000 ريال
- تم الاعتماد على البيانات الدخل (العقد) المستلم من العميل بعد مطابقتها مع بيانات السوق كأسلوب ثانوي للتقييم (أسلوب الدخل – طريقة الرسملة)

مؤشر الأداء الفندقى فى المملكة العربية السعودية لعام 2022 م

إجمالى عدد الغرف

650,000 غرفة

إجمالى عدد الزيارات

62 مليون

عدد الزيارات من الخارج

29.5 مليون

الاسهام فى الناتج المحلى
الاجملى

5.3%

عدد الزيارات من الداخل

32.5 مليون



1.5 وصف العقار

لعقار عبارة عن فندق اسكوت ضمن عقار برج رافال ويضم 234 جناح فندقي مخدوم ويتكون من الدور أول إلى الدور العاشر (حسب إفصاح العميل) البرج مقسم الى قسمين فندق اسكوت وشقق اسكوت وحيث ان المطلوب تقييم الفندق فقط (فندق أسكوت من الدور الاول الى العاشر فقط) يتكون الفندق من إجمالي عدد المواقع ضمن 2 أدوار قبو بإجمالي عدد 146 موقف تقريبا. يوجد بالفندق عدد 6 مصاعد ميتسوبيشي سعة 21 شخص.





2.1 بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

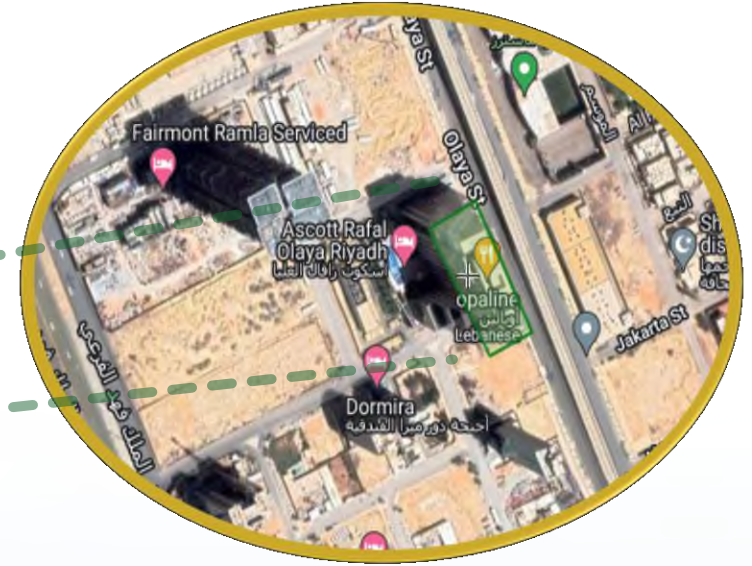
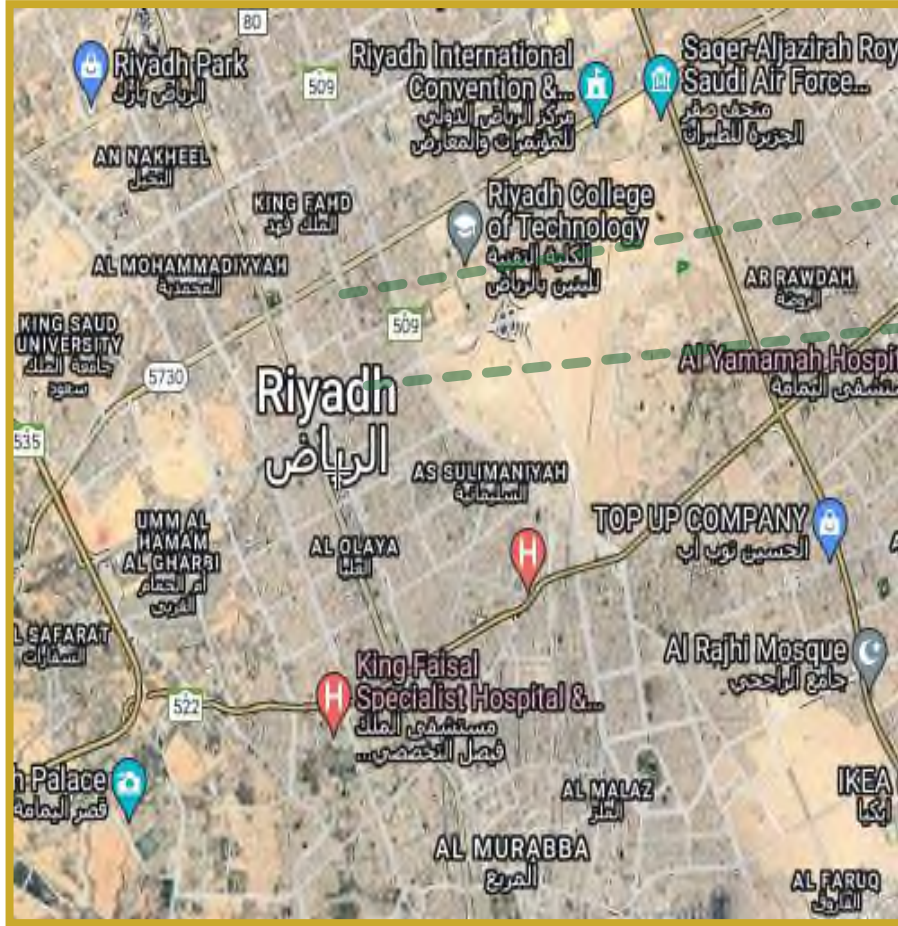
بيانات العقار			
المدينة	الرياض	الحي	الصحافة
الشارع	طريق العليا العام	نوع العقار	فندق
مساحة الأرض	حسب الصك	القطعة	حسب الصك
رقم المخطط	حسب الصك	استخدام الأرض حسب الانظمة	سكني تجاري مكتبي
احداثيات الموقع	24.808676	46.626740	حالة العقار (شاغر)

الخدمات و المرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الكهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
نعم	نعم	نعم	نعم
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
نعم	نعم	نعم	نعم
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات و المراكز الحكومية	فنادق
نعم	نعم	نعم	نعم
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
نعم	نعم	نعم	نعم



موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

موقع العقار على مستوى الاحياء





2.3 المعلومات القانونية

رقم الصك	اسم المالك	تاريخ الصك	نوع الملكية	الإستخدام
310110047579	شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري	1442/06/26	مطلقة	سكني تجاري مكتبي

الحدود والأطوال للأرض		
الحدود	الطول (م)	الإتجاه
حسب الصك	حسب الصك	شمال
حسب الصك	حسب الصك	جنوب
حسب الصك	حسب الصك	شرق
حسب الصك	حسب الصك	غرب



معلومات المباني

رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	تاريخ الانتهاء	أستخدام العقار	عمر العقار
6431/6465	28/03/1434	28/03/1437	سكني تجاري مكتبي	7 سنوات

معلومات الرخصة والمباني

م	مكونات البناء	المساحة متر مربع
1	ميزانيين	1287.00
	دور أرضي	4164.00
2	قبو ثاني	10957.00
3	قبو اول	5478.00
4	دور اول	1287.00
5	دور ثاني	2350.00
6	دور ثالث	2351.00
7	غرفة كهرباء	20.00
8	دور رابع	2354.00
9	دور خامس	2354.00
10	دور سادس	2354.00
11	دور سابع	2354.00
12	دور ثامن	2108.00



التقييم

 VALUATION





3.1 أساليب التقييم

أسلوب التكلفة

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة موقع العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.



أسلوب الدخل

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية تدر دخلا (مثل العقارات السكنية المؤجرة، المراكز التجارية، الأسواق) بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الإيجارية المتوقعة للعقار.



أسلوب السوق

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها ا حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة





3.2 تقدير القيمة





3.3 طرق التقييم المستخدمة

أسلوب التقييم	أسلوب السوق (طريقة المقارنات المتشابهة)	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل (حسب القيمة السوقية)
الأسلوب المستخدم	لا يتناسب مع الغرض من التقييم	يتناسب مع الغرض من التقييم	يتناسب مع الغرض من التقييم
طرق التقييم المستخدمة	لم تستخدم	لم تستخدم	طريقة الأرباح
أسباب الاستخدام	لا يتناسب مع الغرض من التقييم	لم يتم الاستخدام كون أنسب طريقة هي أسلوب الدخل كون العقار فندقي	العقار مدر للدخل



أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار تم الاعتماد على أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) كطريقة رئيسية لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم، كذلك تم استخدام أسلوب الدخل - طريقة الرسملة كطريقة ثانوية للتقييم.

- أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

تحليل وأفتراضات التقييم:

إيرادات العقار:

تم تقدير دخل إيرادات العقار حسب السوق بـ 44,191,200 ريال سعودي.

نسبة الشواغر:

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال للفنادق حسب وضع السوق للعقارات المشابهة في هذه المنطقة حوالي 58% - 65% حسب تقييم السوق ونسبة شواغر 0% حسب العقد كونه عقد واحد.

معدل الرسملة:

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك اكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل.

في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 7%.



تقدير معدل الخصم

معدل الخصم (Discount Rate) هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية ، يمكن تقدير معدل الخصم عبر عدة طرق وهي كالتالي:

1/ تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال (Opportunity Cost of Capital).

2/ معدل العائد الداخلي (Internal Rate of Return,IRR).

3/ النموذج التراكمي (The Build – up model).

4/ تصحيح معدل الرسملة السوقي (Market Capitalization rate adjustment).

5/ المتوسط الموزون لتكلفة رأس المال (Weighted Average Cost Capital,WACC).

• في هذا التقرير تم تقدير معدل الخصم بطريقة النموذج التراكمي (The Build – up model) ، وتم اختيارها كون منطقة العقار في نم و سنويا وكامل العق خمس سنوات وقبل للزيادة خمس سنوات وهي كالتالي: معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكبر من سنة هي نسبة 2.6% ، (المصدر افاق الاقتصاد العالمي).

الارتفاع المتوقع للتضخم خلال 3 سنوات : 2.6% (ربما بزيادة خوف من التضخم الناشئ عن زيادة الطلب في العقارات بوتيرة اسرع من القدرة الإنتاجية للاقتصاد أو بسبب تضخم ناشئ عن ارتفاع التكاليف بسبب الزيادة في الأجور أو أسعار المواد الخام أو تضخم نقدي بسبب زيادة حجم المعروض النقدي).

علاوة مخاطر السوق هي 1% (هو عبارة عن العائد الذي يحصل عليه المستثمر في العقار مقابل المخاطر التي يتحملها باستثماره في العقار). وكلما زادة المخاطر للعقارات ارتفع عائد أرباحها والعكس صحيح. (السوق في حالة ركود نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة).

علاوة المخاطر القادمة 0.8% (مخاطر تتعلق بانخفاض العائد (الإيجارات) نتيجة قلة الطلب للمكاتب أو تدهور الوضع الإداري للمشروع والتشغيلي وما يتبعه من تسويق وإدارة وبالتالي انخفاض جاذبيته الاقتصادية ونزول سمعته عند المستثمرين).

وعند جمع جميع هذه العوامل لحساب معدل الخصم باستعمال النموذج التراكمي $7\% = (0.8\% + 1\% + 2.6\% + 2.6\%)$.



أسلوب التقييم بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة) حسب العقد

خل العقار حسب العقد التاجيري المقدم من العميل لمدة 5 سنوات ب 18,800,000 ريال (صافي الدخل التشغيلي) .

بعد البحث الميداني والمكتبي تم الوصول للعائد المناسب للعقار قيد التقييم للوصول للقيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل (طريقة الرسملة) 8% علماً ان المعدل متغير حسب اختلاف الموقع ومعدل الإشغال

الادخال	التفاصيل
18,800,000	اجمالي الدخل التاجيري الفعلي
8%	معدل الرسملة
235,000,000	صافي القيمة الرأسمالية الحالية للعقار (ريال / سعودي)
235,000,000	القيمة النهائية للعقار بعد التقريب (ريال / سعودي)



حساب أسلوب الدخل بطريقة الأرباح (حسب السوق)

تحليل دخل الفندق

الإيرادات

متوسط معدل النمو	متوسط القيمة	معدل النمو 5	5	معدل النمو 4 - 3	4	3	معدل النمو 2 - 1	2	1	الوصف
			القيمة		القيمة	القيمة		القيمة	القيمة	
4.49%	26,690,000	4%	29,000,000	7.69%	28,000,000	26,000,000	2.20%	25,500,000	24,950,000	توزيع إيرادات الفندق
4.49%	26,690,000	4%	29,000,000	7.69%	28,000,000	26,000,000	2.20%	25,500,000	24,950,000	إيجار الغرف
4.49%	26,690,000	4%	29,000,000	7.69%	28,000,000	26,000,000	2.20%	25,500,000	24,950,000	دخل إيجار الغرف والأجنحة
5.93%	10,821,600	8%	12,300,000	8.57%	11,400,000	10,500,000	1.33%	10,020,000	9,888,000	دخل مبيعات الأطعمة والمشروبات
7.02%	6,679,600	7%	7,350,000	3.79%	6,850,000	6,600,000	9.97%	6,598,000	6,000,000	دخل المرافق الأخرى
5.21%	43,068,667	5%	48,650,000	7.31%	46,250,000	43,100,000	3.13%	42,118,000	40,838,000	إجمالي الدخل

المصروفات

متوسط معدل النمو	متوسط القيمة	معدل النمو 5	5	معدل النمو 4 - 3	4	3	معدل النمو 2 - 1	2	1	الوصف
			القيمة		القيمة	القيمة		القيمة	القيمة	
6.79%	12,290,000	6%	13,800,000	8.51%	13,000,000	11,980,000	5.72%	11,650,000	11,020,000	إجمالي تكاليف المبيعات (التكاليف المباشرة)
5.39%	8,466,120	8%	9,300,000	4.00%	8,580,000	8,250,300	3.78%	8,250,300	7,950,000	إجمالي التكاليف التشغيلية والإدارية (التكاليف الغير مباشرة)
6.67%	1,080,000	0%	1,200,000	20.00%	1,200,000	1,000,000	0.00%	1,000,000	1,000,000	مصروفات العقار



حساب أسلوب الدخل بطريقة الأرباح (حسب السوق)

افتراضات طريقة الأرباح			
		5,000,000	رأس المال التشغيلي
		7%	معدل العائد
		265	المدة (السنة)
		15%	فائدة رأس المال
		26/07/2022	تاريخ التقييم
		10%	حصة المشغل
		234	عدد الغرف
الوصف			
تحليل الدخل للغرفة الواحدة	النسبة	متوسط دخل 1-2-3-4-5	
114,059.83	60%	26,690,000	دخل ايجار الغرف والأجنحة
46,246.15	24%	10,821,600	دخل مبيعات الأطعمة والمشروبات
28,545.30	15%	6,679,600	دخل المرافق الأخرى
188,851	-	44,191,200	إجمالي الدخل
الوصف			
النسبة	متوسط المصروفات 1-2-3-4-5		
129%	12,290,000		إجمالي تكاليف المبيعات (التكاليف المباشرة)
89%	8,466,120		إجمالي المصروفات التشغيلية والإدارية (التكاليف الغير مباشرة)
11%	1,080,000		مصروفات العقار
40,795.38	تحليل المصروفات للغرفة الواحدة	9,546,120	إجمالي المصروفات



حساب أسلوب الدخل بطريقة الأرباح (حسب السوق)

حساب القيمة بطريقة الأرباح	
القيمة (ريال / سعودي)	البند
26,690,000	دخل ايجار الغرف والأجنحة
10,821,600	دخل مبيعات الأطعمة والمشروبات
6,679,600	دخل المرافق الأخرى
44,191,200	إجمالي الدخل
12,290,000	إجمالي تكاليف المبيعات (التكاليف المباشرة)
31,901,200	إجمالي الربح
8,466,120	إجمالي المصروفات التشغيلية والإدارية (التكاليف الغير مباشرة)
23,435,080	صافي الربح
2,343,508	حصة المشغل
750,000	فائدة رأس المال
20,341,572	الربح القابل للتوزيع
0	دخل المحلات التجارية
20,341,572	إجمالي الربح
1,080,000	مصروفات العقار
19,261,572	صافي الايجار
7%	معدل العائد
275,165,314	القيمة السوقية
275,200,000	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب الدخل بعد التقريب (ريال / سعودي)



3.4 القيمة النهائية للعقار

بناءً على استخدام أسلوب الدخل (طريقة الأرباح) تم الوصول للقيمة السوقية للعقار

القيمة السوقية النهائية	القيمة رقماً
مائتان وخمسة وسبعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي	275,000,000.00

الرئيس التنفيذي

فيصل بن عبد المحسن السعدون

رقم العضوية 1210001150



3.5 مسح فوتوغرافي يوضح العقار ومكوناته

المعاينة وتحليل الموقع





المعاينة وتحليل الموقع





الملاحق





4.1 المستندات المستلمة من العميل

عقد إدارة وتشغيل عقار فندقى

Hotel Real Estate Development Company
Cr # 1010734462

شركة التنمية العقارية
سجل تجاري: 1010734462 A

التاريخ: 1443/02/16 هـ
(الموافق: 2022/02/17 م)

عقد إدارة وتشغيل عقار فندقى

بين

شركة التنمية العقارية

(المالك)

و

شركة لمسكن (مضاري للتطوير العقاري (الممثل)



Makeen Alqima مكين القيمة
Real Estate Valuation للتقييم العقاري

هوية المقيّم

الاسم	رقم العضوية لفرع العقار	التوقيع	الختم
فيصل بن عبدالمحسن السعدون	1210001150 أساسي مؤقت		

الترخيص لفرع العقار برقم 1210001150 وتاريخ 1441/07/21



Makeen Alqima مكين القيمة
Real Estate Valuation للتقييم العقاري



طريق الملك فهد، القيروان، الرياض



info@makeenq.sa



+966 53 329 3322



makeenq.sa

