



تقرير تقييم عقاري
فندق كلاريون (Clarion)
حي النهضة - طريق الأمير ماجد
جدة- المملكة العربية السعودية

مقدم الى صندوق الإنماء ريت الفندقية

تاريخ التقرير 2022/07/25

نسخة 2



2022

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

التقرير يعود إلى شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها.

رسالة هامة لقارئ التقرير أو اي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتثمين العقاري

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري. خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقاً لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظراً لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلا عند تغير الظروف الحالية

الفهرس العام

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقييم	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني لمالك العقار	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل أعمال التقييم	14
35	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	15
36	..... أبرز معالم الجذب - البعد والقرب عن العقار	16
37	..... نقاط الضعف والقوة والفرص والتهديدات للعقار SWOT	17
38	..... المخاطر	18
39	..... متغيرات السوق العقاري	19
40	..... تحليل السوق العقاري	20
44	..... المستندات المستلمة من العميل	21
46	..... الصور الفوتوغرافية	22
58	..... فريق العمل	23

08-12-2021	تاريخ الوقوف على العقار	
20-06-2021	تاريخ التقييم	
27-07-2022	تاريخ التقرير	
مفصل	نوع التقرير	
64	عدد الصفحات	
شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري		
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)	
1447/05/20 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص	
العقار	الفرع	
62244 الرياض 11585	ص.ب	
+966 11 2178999	هاتف	
الرياض	المدينة	
المملكة العربية السعودية	البلد	
صلاح الدين	الحي	
1210000397	البريد الإلكتروني opm@olaat.com	عبد الملك الدرويش
1445/7/18 هجري		
تقييم شركات Corporate		
الإدارة		

الملخص التنفيذي Executive Summary

العقار عبارة عن فندق جديد مكون من 181 غرفة وجناح يقع بحي النهضة على طريق الأمير ماجد مقابل كبري المطار وموقعه قريب من مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومكون من بدروم (3 أدوار) + ارضي + اول + وثمانية أدوار متكررة وبالنسبة للدورين الارضي والاول يوجد بهما الاستقبال والمطعم والمفصلة والمصلى وقاعة اجتماعات ومكاتب ادارية أما من الطابق الثاني الى الطابق السابع يوجد في كل دور عدد (28) غرفة والدور الثامن غرفة التمارين وعدد 2 قاعة للاجتماعات أما الدور التاسع به عدد (13) غرفة بالاضافة الى المسبح .				نوع العقار
المملكة العربية السعودية - جدة - حي النهضة				البلد / المدينة
طريق الأمير ماجد				طريق / شارع
2 م 3,311.25				مساحة الأرض حسب المشاع في الصك
متعدد		الاستخدام حسب النظام	6	معامل البناء للأرض
		10	عدد الأدوار	الاستخدام حسب الطبيعة
1440/03/13		تاريخ رخصة البناء	4000027116	رقم رخصة البناء
25,312.5 م 2				مسطحات البناء حسب المساحة المذكورة في الرخصة
جديد				عمر العقار
60.3 م	بطول	شارع عرض 16 م	شمال	حدود العقار
6.2 م	بطول	جزء من الحديقة على شكل مثلث ثم ملتقى شوارع	جنوب	
101.62 م	بطول	شارع عرض 15 م	شرق	
99.69 م	بطول	طريق الأمير ماجد بعرض 80 م 2	غرب	
<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/> إطلالة على طريق رئيسي	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	الموقع العام
<input checked="" type="checkbox"/> فندقي	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> سكني	نوع العقار
	<input type="checkbox"/> ممتاز	<input checked="" type="checkbox"/> جيد	<input type="checkbox"/> رديء	التصميم المعماري
	<input type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input type="checkbox"/> مرتفع	المنسوب
<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	الخدمات
		<input type="checkbox"/> غير مبني	<input checked="" type="checkbox"/> مبني	الجار
<input type="checkbox"/> غير مضاءة	<input checked="" type="checkbox"/> مضاءة	<input type="checkbox"/> غير مسفلتة	<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة	الشوارع
<input type="checkbox"/> الفحص النافي للجهالة	<input checked="" type="checkbox"/> عقد الإيجار	<input checked="" type="checkbox"/> رخصة بناء	<input checked="" type="checkbox"/> صك	نوعية المستندات المستلمة
أسلوب السوق طريقة المقارنة للأرض - أسلوب التكلفة والإحلال للمباني - أسلوب الدخل طريقة رسملة صافي الدخل / خصم التدفقات النقدية				أسلوب / طريقة التقييم

1- المقدمة العامة.

المحترمين

مقدم إلى السادة/صندوق الإنماء ريت الفندقية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (فندق كلاريون (Clarion) - حي النهضة - جدة) بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد اولات وشريكه للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين العقاري.

165,700,000	القيمة السوقية للعقار حسب الدخل / طريقة رسملة صافي الدخل التشغيلي للعقار
مئة وخمسة وستون مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي	

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة سيرا للضيافة	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
صندوق الإنماء ريت الفندقية	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
لأغراض الشراء والاستحواذ لصالح صندوق عقار ريت	الغرض من التقييم
تقدير القيمة السوقية للعقار	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح ملاك وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق صندوق الإنماء ريت الفندقية	المستخدمون الآخرون
<p>الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض</p>	الافتراضات العامة

<p>بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري او مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب او تشغيلية من هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر</p>	
<p>تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المببت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>
<p>أسعار المببت ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقار للعقارات المشابهة من حيث تصنيف الفنادق مع قياس نسبة العرض والطلب</p>	<p>البحث والاستقصاء</p>
<p>لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تقرر شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة التقييم العقاري لصالح العميل</p>	<p>تضارب في المصالح</p>
<p>لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار</p>	<p>القيود المفروضة على عمل المقيم</p>
<p>معاينة العقار تمت من خلال الوقوف على العقار على ارض الواقع بواسطة المقيم محمد صالح عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>لم يتم تزويدنا بالفحص النافي للجهالة للعقار قبل الشروع في عملية التقييم حيث افاد العميل بالبدء بالتقييم الفني Technical Due Diligence فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار حيث ان الغرض من التقييم / الاستحواذ لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (رييت) كما وأن العقار جديد غير مشغل</p>	<p>الفحص النافي للجهالة</p>
<p>العقار جديد / شاغر وحسب موقع ومنطقة العقار - (منطقة أعمال مركزية) وتضم الكثير من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية وتضم أبرز المراكز التجارية بمدينة جدة والقرب من طريق الكورنيش يجعل من الاستخدام الحالي للعقار مناسب وملائم حسب معلومات السوق ونظرة المقيم بدون الدخول بتحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج دراسة جدوى مفصلة وهذا غير مشمول بنطاق العمل</p>	<p>فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار</p>

3- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية البناء والتشطيب). كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بفرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على أرض الواقع، ولكن تعذر ذلك.

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي

(buyer) في تناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

5- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث إن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على معطيات مماثلة لأسعار وقيمة العقارات في المنطقة المحددة.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

تم تعميم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري من قبل العميل وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارة ميدانية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على ارض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار ومعاينة للعقار على ارض الواقع وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء + عقد الإيجار) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

10- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري خارج اي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

11- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود اي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية

Approaches

- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام

للتقييم

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

- العرض متوفر من الفنادق المصنفة التي تخدم زوار الأعمال والسياح وعموم زوار منطقة العقار وحيث أن اغلب

العرض يتركز في مدينة جدة ضمن وسط المدينة وطريق المدينة المنورة وطريق الكورنيش

- الطلب متاح من قبل زوار جدة لأغراض الأعمال والترفيه والسياحة وحيث يشهد الطلب تحسن تدريجي خصوصاً خلال

المواسم والفاعليات التي تشهدها جدة

13- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن فندق جديد يقع على طريق الأمير ماجد مقابل كبري المطار وموقعه قريب من مطار الملك عبدالعزيز الدولي - حي النزهة في مدينة جدة.

الإحداثيات الجغرافية+Google earth link

21.628684 39.183343

<https://goo.gl/maps/HZ7C4kvV9zM6QVyyq9>

الموقع الجغرافي- Aerial



مواصفات العقار

<p>نوعية الأبواب الداخلية خشب يوجد مفسلة يوجد نظام أمن وسلامة يوجد كاميرات مراقبة وغرفة للتحكم يوجد نظام الإطفاء والحريق</p>	<p>واجهات العقار زجاج كلادينج وحجر مواقف في عدد 3 قبو يوجد مصاعد الأرضيات الاستقبال والمدخل رزام الأرضيات الغرف سجاد وباركيه جميع التكييف مركزي يوجد منطقة استقبال يوجد مطعم وكافيه يوجد قاعات اجتماعات يوجد مطبخ رئيسي يوجد مسبح في الدور العلوي يوجد نادي صحي GYM يوجد إنارة مخفية الأسقف جبس نوعية الأبواب الخارجية زجاج يوجد مصلى</p>
--	---

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم الأراضي بالعموم

<p>تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثا وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقا لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.</p> <p>تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعه في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لانه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.</p>	<p>أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison</p>
<p>طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكتبي بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري</p>	<p>ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value</p>

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم المياني بالعموم

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعه في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

أسلوب الدخل ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية وفقاً لمعايير التقييم (105, الفقرة 40.1) " يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة من خلال رسمة صافي الدخل

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

ب- أسلوب الدخل

التشغيلي او خصم التدفقات النقدية المستقبلية	
<p>يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاحلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت او المخاطر او عوامل اخرى</p>	<p>ج- *طريقة تكلفة الإحلال DRC</p>

الطول الممكنة للقيمة السوقية

- تقييم العقارات المدرة للدخل على أساس الدخل / طريقة رسملة صافي الدخل التشغيلي للعقار حسب عقد الإيجار مع المستأجر

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	عملية التقييم
أسلوب السوق	المقارن	تقييم الأرض حسب أسلوب السوق / طريقة البيوع المقارنة كأسلوب مساند لأسلوب الدخل
أسلوب التكلفة	التكلفة والإحلال	تقييم المبنى من بناء وتشطيب وتركيب معدات التكييف والمصاعد ومضخات المياه والتحكم بالكهرباء والإنارة من مفاتيح وعلب كهرباء ومحولات داخلية وهذا الأسلوب يعتبر مساند لأسلوب الدخل خلال عملية التقييم
أسلوب الدخل	طريقة رسملة صافي الدخل التشغيلي	رسملة صافي الدخل التشغيلي للعقار وفق عوائد السوق للعقارات المشابهة
	طريقة خصم التدفقات النقدية	العقار مدر للدخل - وتم تقييم العقار على أساس أسلوب الدخل - طريقة خصم التدفقات النقدية الحرة المستقبلية للتأكد من دخل العقار حسب السوق

14.2- تقييم الأرض – طريقة التقييم (على أساس المقارن)

لعدم توفر عينات بيوع حقيقية ومشابهة من حيث الموقع والمساحة والاستخدام ضمن منطقة العقار خلال 2020-2021 وحيث يوجد أراضي معروضة للبيع ويوجد عليها سوم حقيقي بعد التواصل مع المسوقين

شملت منطقة المسح الميداني طريق الأمير ماجد (جهة المطار)

سيتم تطبيق التقييم حسب التالي:

التقييم على أساس طريقة المقارن Direct Comparison Approach- تسويات الفروقات Adjustment ما بين العقار والعينات المقارنة

- تسويات الموقع العام

بعيد عن المطار	بالقرب من المطار	قريب من الموقع
%5-	%5+	%0

- تسويات المساحة

من 400 – 1000 متر مربع	من 1000 – 2000 متر مربع	من 2000 – 4000 متر مربع	أكثر من 4000 متر مربع
%10+	%5+	%0	%15-

- تسويات السوق والعقار

(+, - 15%)	عدد الشوارع
(+, - 5%)	الخدمات العامة (كهرباء - مياه - نقل عام - المطار - هاتف)
(+, - 5%)	موقع الأرض
(+, - 5%)	الدخول والخروج
(+, - 5%)	ضمن منطقة تجارية رئيسية PRA
(+, - 5%)	تسويات حركة السوق (نشطة - متوسطة - ركود)
(+, - 5%)	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (1 سنة)

تحليل العينات المقارنة - تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة الحصول على عينات أراضي مبيعة ضمن فترة زمنية (1 سنة) في نفس منطقة العقار وقد تم انتقاء جميع الصفقات العقارية للأراضي المبيعة حسب مؤشر كتابة العدل والبرامج المختصة في تحليل مؤشرات وبيانات كتابة العدل - الصفقات العقارية ضمن نطاق طريق الأمير ماجد وجميعها تخضع لنفس معامل البناء والاستخدام وهي مشابهة لقطع الأراضي من ناحية الموقع والدخول والخروج والشكل الهندسي وغيرها مع وجود فروقات في المساحة والإطلالة وسوف يتم إجراء التسويات التالية:

- تسويات الموقع العام - تسويات السوق العقاري - تسويات الفترة الزمنية

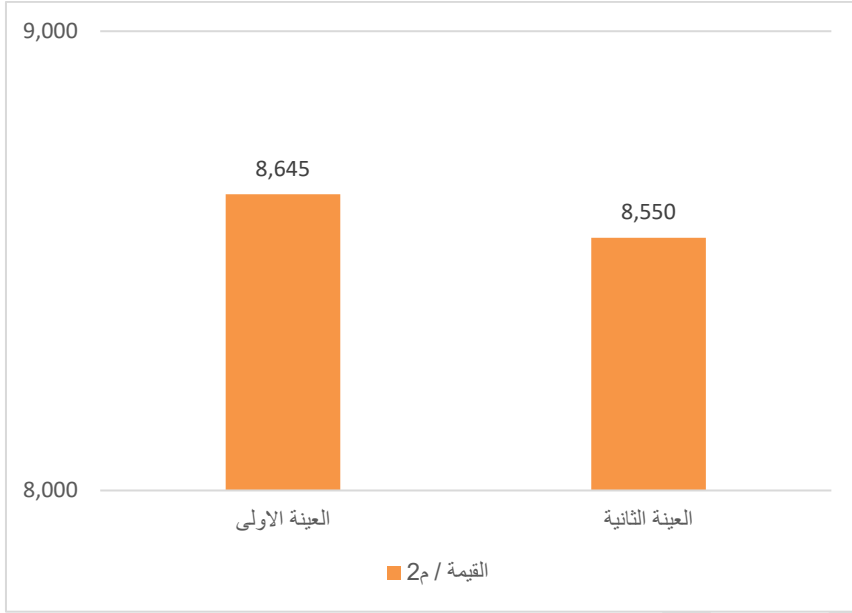
رقم العينة	المساحة / م ²	الموقع من العقار	القيمة للمتر مربع	عدد الشوارع	الحالة	تاريخ البيع	الاستخدام
1	1890	جنوب	9,100	2 شارع 80 م	سوم حقيقي	--	تجاري
2	3330	جنوب	9,000	3 شارع 80 م	سوم حقيقي	--	تجاري



SAR	عينة رقم 1	
9,100	قيمة الصفقة بالمتر المربع	
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع بالقرب من الموقع	وصف موقع العينة
9,100	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
5-%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
- 455	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 1890 م ²	وصف مساحة العينة
8,645	القيمة بعد تسوية المساحة	
0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى
+ 432	الخدمات العامة (5+%)	
- 432	الدخول والخروج (5-%)	
0	ضمن منطقة تجارية رئيسية (0%)	
0	تسويات حركة السوق (0%)	
0	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (0%)	
8,645	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي	

SAR	عينة رقم 2	
9,000	قيمة الصفقة بالمتر المربع	
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة
9,000	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
0%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
0	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 3330 م ²	وصف مساحة العينة
9,000	القيمة بعد تسوية المساحة	
0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى
+ 450	الخدمات العامة (+5%)	
- 450	الدخول والخروج (-5%)	
- 450	ضمن منطقة التجاري رئيسية (-5%)	
0	تسويات حركة السوق (0%)	
0	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (0%)	
8,550	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي	

القيمة السوقية للمتر المربع الواحد احتسبت وفق تطبيق المتوسط العام للعينات المقارنة



8,645			العينة الأولى
8,550			العينة الثانية
4,323	50% من قيمة العينة نظرا لأن العينة في نفس الموقع	العينة الأولى	المعدل المرجح
4,275	50% من قيمة العينة نظرا لأن العينة في نفس الموقع	العينة الثانية	
8,598			المعدل المرجح للمتر المربع الواحد

القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس المقارن

متر مربع	3,311.25	المساحة الإجمالية للأرض
ريال سعودي	8,598	القيمة السوقية للمتر المربع
ريال سعودي	28,470,127.5	القيمة السوقية للأرض

14.3- تقييم المباني - التقييم على أساس استخدام طريقة او أسلوب حساب التكلفة والإحلال للمبنى وغيرها

تمت مراعاة جميع الاشتراطات الخاصة بالسرية التامة حسب شروط التعاقد مع مراعاة جميع قواعد الأمن والسلامة أثناء المعاينة وقد حاول فريق العمل جاهداً الحصول على أكبر قدر من المعلومات وطرح المزيد من الأسئلة والاستفسارات عن المواصفات الفنية للعقار بغية الدقة والموضوعية في تحديد القيمة وتطبيق المعايير والأساليب والطرق العلمية تعتمد نظرية التقييم على أساس استخدام أسلوب او طريقة التكلفة في تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب وتوفير المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف والمصاعد في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

جميع معلومات مسطحات البناء حسب رخصة البناء وعليه تم اعتماد المساحة المبنية للوحدة وتوزيعها على مكونات وأدوار الفندق

مكونات البناء	مسطحات البناء / م ²	الاستخدام حسب الطبيعة
دور قبو عدد 3	9965.67	مواقف
أرضي	1495.47	استقبال ومطعم وخدمات
أول	1680.79	خدمات ومكاتب إدارية
أدوار متكررة	12,170.59	غرف فندقية

القيمة السوقية شامل سعر البناء والتشطيب ومعدات التكييف والمصاعد لفنادق 4 نجوم حسب الإنجاز - التكلفة والإحلال

النوع	الاستخدام حسب الطبيعة	المساحة / م ²	تكلفة الاستبدال والإهلاك والتشطيب / م ²	التكلفة الإجمالية رس
دور قيو عدد 3	مواقف	9965.67	3000	29,897,010
أرضي	إستقبال ومطعم وخدمات	1495.47	5000	7,477,350
أول	خدمات ومكاتب إدارية	1680.79	5000	8,403,950
أدوار متكررة	غرف فندقية	12,170.59	5000	60,852,950
106,631,260				تكلفة البناء والإحلال / ريال سعودي
جديد				عمر العقار- العقار جديد
0%				الإهلاك السنوي
%0				الصيانة والتحسين
%0				الإهلاك الاقتصادي % - العقار تحت التشطيب
%0				الإهلاك المتراكم %
(0)				قيمة الإهلاك
106,631,260				القيمة السوقية للعقار بعد خصم الإهلاك
21,326,252				أرباح المطور العقاري (20%)
127,957,512				القيمة السوقية للعقار إضافة أرباح المطور
مئة وسبعة وعشرون مليون وتسعمائة وسبعة وخمسون ألف وخمسمائة واثنان عشر ريال سعودي				القيمة السوقية كتابة

القيمة السوقية للعقار (أرض + مباني)

28,470,128 SAR	القيمة السوقية للأرض
127,957,512 SAR	القيمة السوقية للمباني
156,427,640 SAR	القيمة السوقية للعقار حسابيا
مئة وستة وخمسون مليون وأربعمائة وسبعة وعشرون ألف وستمائة وأربعون ريال سعودي	القيمة السوقية كتابية

14.4 - تقييم العقار على أساس أسلوب الدخل (طريقة رسملة صافي الدخل التشغيلي للعقار)

ملخص عقد الإيجار	
المالك	شركة تنمية الفنادق العقارية
المستأجر	شركة سيرا للضيافة
مدة العقد	5 سنوات
صافي الدخل التشغيلي السنوي	11,598,777 ريال سعودي
تاريخ توقيع العقد	2022/03/27

بعد مراجعة العقد تبين أنه عقد ايجار لمدة 5 سنوات بإجمالي للإيجار عن 5 سنوات هو مبلغ 57.993.885

مبلغ سنوي وقدره 11.598.777 يسدد على 4 دفعات سنوياً

والايجار مضمون ب 20 سند لأمر سند لكل دفعة

مع ملاحظة ان الطرف الأول لم يمتلك الفندق بعد حسب ما هو مذكور بالعقد حيث ان الطرف الأول يسعى لإكمال اجراءات الاستحواذ، فهل تم فعلاً اكمال

الاجراءات وسريان العقد بين الطرفين؟ لأن العقد في هذه الحالة هو تأجير ما لا يملك وقابل للفسخ في حال عدم إتمام الاستحواذ.

التقييم حسب أسلوب الدخل / طريقة رسملة صافي الدخل التشغيلي للعقار	
صافي الدخل السنوي للعقار	11,598,777 ريال سعودي
عائد السوق لمنطقة العقار في زمن التقييم (أقرب فندق لمطار الملك عبد العزيز في جدة)	7%
العوائد المستهدفة للاستحواذ على صناديق الريت 8% مع تضمين الضريبة والسعي ضمن عملية الاستحواذ - صافي العوائد الموزعة على ملاك وحدات الصندوق ما بين 4%-7% حسب اخر تصريح لمدراء وحدات الصندوق	
القيمة السوقية - ريال سعودي	165,700,000

14.5 - تقييم العقار على أساس أسلوب الدخل (طريقة خصم التدفقات النقدية)

تقدير الدخل حسب السوق للتأكد من دخل العقار / استخدام أسلوب الدخل – طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية بالاعتماد على معدلات ومتوسطات أسعار المبيت السنوية للفنادق ضمن منطقة العقار

- عينات لغرف فندقية (متوسط مساحة الغرفة/جناح 35 م2):

#	إسم الفندق	التصنيف	متوسط مساحة الغرفة	متوسط اسعار المبيت لليلة الواحدة خلال العام	معدل إشغال السنوي	تسويات فارق التصنيف ومساحة الغرفة	تسويات مواقف السيارات والخدمات	أسعار المبيت بعد التسويات
1	أصدقاء الراحة	3 نجوم	2 م 45	300 ريال	%52	%25+	%15+	420 ريال
2	سيزونز بارك	4 نجوم	2 م 35	330 ريال	%53	%20+	%10+	429 ريال
3	كزابلانكا جراند	5 نجوم	2 م 40	450 ريال	%49	%10-	%5+	427 ريال
				متوسط سعر المبيت بعد التسويات				425 ريال

Market Value (MV) - SAR			165,797,407							
Yield			8.04%							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Year	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Revenues										
Rev - 1 - Rooms										
Number of Rooms	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
ADR (SAR) - Growth 10% every 2 Years	425	425	468	468	514	514	566	566	622	622
Days/Year	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364
Occupancy Rate %	45.0%	52%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Revenue 1 - Rooms (SAR)	12,600,315	14,560,364	18,480,462	20,020,501	22,022,551	22,022,551	24,224,806	24,224,806	26,647,286	26,647,286
2021 Rev As per Market rates Critical effect - covid'19		Covid 19 impact Could last till June of 2022								
Rev - 2 - MOI (F&B + Minor Operating Income)										
Food and Beverage 20% from rooms sales	2,520,063	2,912,073	3,696,092	4,004,100	4,404,510	4,404,510	4,844,961	4,844,961	5,329,457	5,329,457
Other Operated Departments	630,016	728,018	924,023	1,001,025	1,101,128	1,101,128	1,211,240	1,211,240	1,332,364	1,332,364
Miscellaneous Income	63,002	72,802	92,402	100,103	110,113	110,113	121,124	121,124	133,236	133,236
Revenue 2 - MOI (SAR)	3,213,080	3,640,091	4,620,116	5,005,125	5,505,638	5,505,638	6,056,201	6,056,201	6,661,822	6,661,822
Total Operating Revenue	15,813,395	18,200,455	23,100,578	25,025,626	27,528,188	27,528,188	30,281,007	30,281,007	33,309,108	33,309,108
Departmental Expenses										

Rooms	(6,325,358)	(7,280,182)	(9,240,231)	(10,010,250)	(11,011,275)	(11,011,275)	(12,112,403)	(12,112,403)	(13,323,643)	(13,323,643)
Food and Beverage	(1,260,032)	(1,456,036)	(1,848,046)	(2,002,050)	(2,202,255)	(2,202,255)	(2,422,481)	(2,422,481)	(2,664,729)	(2,664,729)
Other Operated Departments	(12,600)	(14,560)	(18,480)	(20,021)	(22,023)	(22,023)	(24,225)	(24,225)	(26,647)	(26,647)
Total Operating Expenses	-7,597,990	-8,750,779	-11,106,758	-12,032,321	-13,235,553	-13,235,553	-14,559,108	-14,559,108	-16,015,019	-16,015,019
Net Operating income NOI	8,215,405	9,449,676	11,993,820	12,993,305	14,292,635	14,292,635	15,721,899	15,721,899	17,294,089	17,294,089
Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Operating income Before DCF	8,215,405	9,449,676	11,993,820	12,993,305	14,292,635	14,292,635	15,721,899	15,721,899	17,294,089	17,294,089
Running Yield	4.96%	5.70%	7.23%	7.84%	8.62%	8.62%	9.48%	9.48%	10.43%	10.43%
Exit cap rate	8.50%									
Discount rate	10.0%									
NOI	8,215,405	9,449,676	11,993,820	12,993,305	14,292,635	14,292,635	15,721,899	15,721,899	17,294,089	17,294,089
Terminal Value									203,459,867	
Free Net cash flow	8,215,405	9,449,676	11,993,820	12,993,305	14,292,635	14,292,635	15,721,899	15,721,899	220,753,956	17,294,089
Market Value-DCF	165,797,000	مائة وخمسة وستون مليون وسبعمائة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي								

14.6 - القيمة السوقية للعقار

تم ترشيح أسلوب الدخل / طريقة رسمة صافي الدخل التشغيلي كقيمة سوقية للعقار حيث إن الغرض من التقييم هو الشراء / الاستحواذ لصالح صندوق عقاري عام مدر للدخل

165,700,000	القيمة السوقية للعقار حسب الدخل / طريقة رسمة صافي التدفقات النقدية
مئة وخمسة وستون مليون وسبعمئة ألف ريال سعودي	

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 165,700,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+,-5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على ترشيح أسلوب الدخل / طريقة رسمة صافي الدخل التشغيلي للعقار كأسلوب للقيمة السوقية
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل اولات وشريكه للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار

- تتعهد شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي، بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة
- تم الوصول إلى تكاليف المباني - تكلفة الإحلال بالاعتماد على تكاليف السوق المقارن Benchmark
- مساحة البناء حسب رخصة البناء
- العقار مشطب ومؤثث
- العقار جديد
- تم تزويدنا بعقد الإيجار والتشغيل وعليه تم افتراض صحة البيانات والمدخلات
- تم تزويدنا بصافي الدخل لتقييم رسمة الدخل حسب العقد.
- حسب العقد بأن شركة سيراف هي المشغل للعقار.
- تم تزويدنا بعقد ايجار لكامل الفندق لتقييم العقار على أساس صافي الدخل التشغيلي NOI.
- تم تزويدنا بعقد التشغيل مع المشغل الحالي.
- عائد أرباح صناديق الريت الموزعة على المساهمين ما بين 5% ل 7% كمتوسط على العوائد الموزعة
- إن العوائد المستهدفة للاستحواذ على صناديق الريت تكون عند 8% ويصعب تحقيقها بسبب وجود ضرائب على الإفراغ وضريبة السعي وهذا ما يؤدي لتقليص العوائد تباعاً لتصل لمستويات 6.5% - 7%.

15- حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
			خلال النهار	طريق الأمير ماجد
		خلال النهار		شارع حيراء

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق الأمير ماجد
	غير مؤمن	مؤمن	شارع حيراء

16- أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العقار

المسافة التقريبية	المعلم	الرقم
3 كم	مطار الملك عبد العزيز الدولي	1
13 كم	ستار أفينيو مول	2
14 كم	رد سي مول	3
3 كم	العرب مول	4
7 كم	سوق حراء الدولي	5
7 كم	حديقة الأمير ماجد	6
10 كم	جامعة جدة	7
12 كم	الكورنيش	8

17- نقاط الضعف والقوة والفرص والتهديدات للعقار SWOT

نقاط الضعف	نقاط القوة
<p>- الدخول والخروج لموقع العقار على تقاطع محاور</p>	<ul style="list-style-type: none"> - موقع العقار بجوار المطار - قربه من أهم مشاريع السكنية في جدة (مشروع منازل الصفوة) - معظم خدمات الفندقية متوفرة في الفندق - العلامة التجارية للمشفى. - موقع العقار في حي النزهة على طريق الأمير ماجد - القدرة على إستقطاب الزبائن لقربه من المطار
التهديدات	الفرص
<p>- رفع الفائدة عالمياً مما سيؤدي لرفع التكاليف</p>	<p>- قرب الفندق من المطار يخلق فرص عديدة لاسيما الإسكان لطواقم شركات الطيران والمسافرين.</p>

18- المخاطر المحتملة على العقار بتاريخ التقييم

لا توجد مخاطر جوهرية وكبيرة تعيق تشغيل العقار مستقبلاً من أعمال نزع عقارات لصالح الدولة او مخاطر تشغيلية من عدم إصدار شهادة إتمام بناء ورخصة تشغيل سياحي وحيث ان مخاطر السوق لا تزال موجودة فيما يتعلق بمرحلة التعافي من تبعات كوفيد-19 وعليه تعتبر المخاطر المحيطة بالعقار مخاطر ثانوية (مخاطر ضمن معدلات السوق).

- مخاطر عامة عالمية تتلخص بارتفاع سعر الفائدة عالمياً وأثرها على التكلفة وعلى الأسواق المالية
- لا توجد مخاطر تشغيلية خاصة قد تعيق عملية التشغيل من حيث إتمام البناء والمعاملات الحكومية

19- متغيرات السوق – القطاع الفندقية

مرحلة التعافي من تبعات كوفيد-19 حيث يشهد السوق تحسن تدريجي بمعدلات الإشغال وأسعار المبيت للعقارات الفندقية مما سينعكس إيجاباً على العوائد للعقارات وللمشغلين.

- تبدل أسعار الفائدة عالمياً وتأثيره على التكلفة بالعموم حيث تشير التوقعات الى انحسار وتصحيح في أسعار المنتجات العقارية التي تضحمت خلال الآونة الأخيرة.

20- ملخص السوق العقاري – مدينة جدة

القطاع التجاري

المخزون العام للقطاع من المساحات التأجيرية ضمن العقارات التجارية	1.9 مليون م2
العرض المستقبلي خلال 2022	2م 55,000
العرض المستقبلي خلال 2023	2م 95,000
العرض المستقبلي خلال 2024-2025	تعتمد بالدرجة الأولى على بروز مشاريع Upscale كالبدا بتطوير وبناء الأراضي المخصصة للتجاري والمطاعم والمقاهي ضمن مدينة جدة الاقتصادية حيث سيكون لها تأثير كبير على القطاع بعموم جدة وتؤدي لبروز مناطق على حساب أخرى
نمو الإيجارات خلال 2021 مقارنة ب 2020	-5% حسب الموقع
متوسط الإيجار المحقق ريال /م خلال 2021 ضمن مولات	2,250 ريال للمتر المربع
متوسط الإيجار المحقق ريال /م خلال 2021 ضمن تجمعات المطاعم والمقاهي بشمال وسط – وشمال جدة	1,150 ريال للمتر المربع
متوسط الإيجار المحقق ريال /م خلال 2021 ضمن تجمعات المطاعم والمقاهي طريق الكورنيش	2,020 ريال للمتر المربع
معدلات الإشغال للقطاع	85% ترتفع في العقارات النوعية وتنخفض في العقارات المهلكة وظيفيا
مستقبل القطاع	فرص استثمارية متاحة على صعيد توفير مشاريع تجمعات المطاعم والمقاهي ومبيعات التجزئة ضمن أحياء الوسط الشمالي لجدة تعمل على تقديم منتجات وفق طلب السوق حيث برزت مؤخرا "تجمعات المطاعم كعامل داعم لرفع نسب التشغيل للقطاع. أما على صعيد المشاريع الكبيرة فنتوقع بروز العديد منها نظرا" لوجود سوق واعد وخبرة طويلة لمشاريع التجزئة بعموم جدة

القطاع المكتبي

1.2 مليون م2	المخزون العام للقطاع من المساحات التأجيرية ضمن العقارات المكتبية
70,000 م2	العرض المستقبلي خلال 2022
105,000 م2	العرض المستقبلي خلال 2023
تعتمد بالدرجة الأولى على بروز مشاريع Upscale كالبدا بتطوير وبناء الأراضي المخصصة للمكاتب ضمن مدينة جدة الاقتصادية حيث سيكون لها تأثير كبير على القطاع بعموم جدة وتؤدي لبروز مناطق على حساب أخرى	العرض المستقبلي خلال 2024-2025
من 3%/5% حسب الموقع ونوعية المكاتب	نمو الإيجارات خلال 2021 مقارنة ب 2020
970 ريال للمتر المربع	متوسط الإيجار المحقق ريال /م2 خلال 2021
82% ترتفع في العقارات النوعية وتنخفض في العقارات المهلكة وظيفياً	معدلات الإشغال للقطاع
فرص استثمارية متاحة على صعيد توفير مكاتب إدارية ضمن المناطق الإدارية لجدة تعمل على تقديم منتجات وفق طلب السوق حيث برزت مؤخرًا المكاتب المؤثثة Coworking spaces كعامل داعم لرفع نسب التشغيل للقطاع.	مستقبل القطاع المكتبي
أما على صعيد المشاريع المكتبية الكبيرة فلا نتوقع بروز العديد منها نظراً تركيز أغلب المطورين العقاريين على العاصمة الرياض التي تستقطب جميع الشركات من حول العالم في الوقت الراهن.	

القطاع الفندقى

<ul style="list-style-type: none"> - إجمالى العرض من الغرف الفندقية المصنفة فى جدة فى نمو مستمر ويتوقع ارتفاعه من 13,800 مفتاح إلى 22,000 مفتاح تدريجياً حتى عام 2030 - كما يتوقع زيادة المعروض من الشاليهات ضمن المنتجعات ومشاريع صندوق الاستثمارات العامة ومدينة جدة الاقتصادية. - شهد القطاع دخول العديد من مشغلي الخدمات الفندقية بمفهوم وأفكار جديدة والتركيز على الترفيه والاستجمام لزوار الداخل. 	<p>العرض من الغرف والوحدات الفندقية</p>
<ul style="list-style-type: none"> - إجمالى الطلب من الغرف الفندقية المصنفة فى جدة 2.5 مليون غرفة خلال 2021 - يتوقع ارتفاع الطلب خلال 2022 و 2023 والتعافى التدريجى للقطاع من تداعيات كوفيد 19 ليصل لحدود 3 مليون غرفة سنوياً - أغلب الطلب ضمن منطقة شمال غرب جدة - المشاريع المستقبلية ضمن رقعة جغرافية تمتد من حدود احياء الروضة والسلامة باتجاه الشمال الغربى من المدينة وضمن محيط مطار الملك عبد العزيز 	<p>الطلب</p>
<ul style="list-style-type: none"> - يتركز العرض المستقبلى فى منطقة شمال وغرب جدة وأغلبها من فئة الخمسة والأربع نجوم - دخول العديد من مشغلي الفنادق العالمية للسوق ساهم فى رفع الجودة - انتهاء فترات السماح وخصومات الإيجار الممنوحة للمشغلين خلال فترة كوفيد 19 - ترقب ظهور العديد من الفنادق الكبيرة التى تضم مناطق تجارية ومطاعم مصنفة عالمياً (تصنيف ميشلين) - دعم المشاريع الفندقية من قبل وزارة السياحة والترفيه من خلال التصاريح والفعاليات - تحسن تدريجى فى معدلات الإشغال وأسعار المبيت - مشروع التحول الوطنى ورؤية 2030 من شأنهما دعم القطاع الفندقى - رفع عدد زوار جدة (زوار الأعمال – زيارة الأهل والأصدقاء – فورميلا ون جدة - زيارة لأغراض الترفيه والاستجمام من 	<p>التوقعات المستقبلية والتوجه</p>

- سكان دول مجلس التعاون الخليجي وخصوصا " الكويت والإمارات خلال موسم الرياض حيث بات مقصدا"
- تطوير صناعة الأطعمة والأشربة وظهور شركات سعودية ذات قدرة على خلق وابتكار منتجات ذات قدرة على منافسة العلامات التجارية العالمية
- خلق الفرص التي تستقطب السواح الأجانب من خلال إعادة إحياء وتطوير المواقع التاريخية والتراثية المدرجة على قائمة التراث العالمي كحي الطريف التاريخي ومشروع بوابة الدرعية
- اغلب المشاريع الفندقية large scale ضمن منطقة أبحر الشمالية وطريق الكورنيش وطريق الملك عبد العزيز وطريق الأمير سلطان في جدة وستعمل على توفير أكبر عدد ممكن من الغرف الفندقية بتصنيفات متعددة
- ظهور منافسة قوية بين مشغلي الفنادق والأفضلية للخدمة والسعر
- ظهور منتجات سياحية عديدة على الواجهة البحرية
- تركيز الطلب ضمن منطقة احياء الروضة والسلامة على زوار الأعمال والأهل والأقارب وفاعليات جدة وفورميلا أي نظرا" لاعتدال المسافة بينهم
- مشروع جدة التاريخي الذي سيعمل على إعادة رسم ملامح جدة التاريخية وسيكون له أثر كبير على إعادة تطوير فنادق وسط جدة

قطاع عقارات الشقق السكنية ضمن منطقة العقار

- متوسط أسعار الشقق السكنية ضمن نطاق حي الروضة 38,000 ريال سنويا" للمساحة 125 م2
- متوسط أسعار الشقق السكنية (مطبخ – تكييف- مصاعد) ضمن نطاق حي الروضة 50,000 ريال سنويا" للمساحة 190 م2 ضمن مباني سكنية
- متوسط أسعار الشقق السكنية (مطبخ – تكييف- مصاعد) ضمن نطاق حي الروضة 65,000 ريال سنويا" للمساحة 220 م2 ضمن مباني سكنية جديدة ونوعية

21- المستندات المستلمة من العميل



أمانة جدة

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخصن البناء

رقم الرخصة: 4900027116

التاريخ: ١٠ / ٢ / ١٤٤١ هـ

رقم الرخصة	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم العقدة	رقم المخطط	رقم التروكي	المنطقة	البلدية
4900027116	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم العقدة	رقم المخطط	رقم التروكي	المنطقة	البلدية
4900027116	شركة الجدار للتطوير والاستثمار السياحي والطاير جوف رقم 0561750760	1016259055	334-37-11-30	171 ب الممدد	33004490E7	المنطقة	البلدية

إحصاء وتعديل

الوجه	الحدود	الابتداء
الشمال	طول: 36.91 متر عرض: 8.60 متر	33239 متر
الشرق	من الشمال للجنوب شكل قوس 101.62 متر عرض: 3 متر عرض: 15 متر	3
الجنوب	طول: 6.20 متر عرض: 15.77 متر	15.77
الغرب	طول: 95.83 متر عرض: 5.50 متر عرض: 180 متر	5.50

العمدات وعدد الوحدات ومواقف السيارات

نوعيات المبني	سكني		تجاري		اخرى		إجمالي
	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	
شقق - مرصع	0	0	0	0	0	0	3321.89
دوريات - مرصع	0	0	0	0	0	0	3321.89
دوريات - مرصع	0	0	0	0	0	0	3321.89
مناطق ارضي - ممدد	0	0	3	263.46	0	0	1495.47
مناطق اول - ممدد	0	0	1	444.93	0	0	1680.79
مناطق ثاني - ممدد	0	0	27	1048.12	0	0	1504.49
مناطق ثالث - ممدد	0	0	22	1048.12	0	0	1504.49
مناطق رابع - مرصع	0	0	22	1048.12	0	0	1504.49
مناطق شوارع - مرصع	0	0	102	4286.72	0	0	7657.12

عدد المواقف	204
عدد غرف الكهرباء	3

الحدائق الارشادية	260
طوبان السور	77
عدد الوحدات	10
عدد الدور	10

المدقق الإداري	عبدالله بن محمد بن يحيى
مهندس الدراسة	عبدالله بن محمد بن يحيى
أعداد مدير السكني	عبدالله بن محمد بن يحيى



رقم الرخصة: ٧٢٠٢١٦٠٢٥٧٠٣
التاريخ: ١٠ / ٢ / ١٤٤١ هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخصن البناء

رقم الرخصة: ٧٢٠٢١٦٠٢٥٧٠٣
التاريخ: ١٠ / ٢ / ١٤٤١ هـ

كتاب العدل الأولى بجدة

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٣٠ / ٣١ / ٣٢ من المخطط رقم ١٧١ / ب / ١ المعدل الواقع في حي الترمه بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٦ متر طول: (٥٦,٩١) ستة وخمسون متر واحد وستون سنتيمتر يبدأ من الغرب إلى الشرق ثم ينكسر بشفقة إلى الجنوب الشرقي بطول ٣,٣٩ متر.

جنوباً: جزء من حديقة على شكل مثلث ثم ملتقى شوارع طول: (٦,٢) ستة متر وعشرون سنتيمتر شرقاً: شارع عرض ١٥ متر طول: (١٠,٦٢) مائة واثني عشر سنتيمتر يبدأ من الشمال إلى الجنوب على شكل قوس

غرباً: طريق الأمير ماجد عرض ٨٠ متر طول: (٩٥,٨٥) خمسة وتسعون متر وخمسة وثمانون سنتيمتر يبدأ من الجنوب الشرقي إلى الشمال الغربي ثم ينكسر بشفقة إلى الشمال الشرقي بطول ٣,٨٤ متر ومساحتها: (٣,٣١١,٢٥) ثلاث آلاف وثلاثمائة وأحد عشر متر مربعاً وخمسة وعشرون سنتيمتر مربعاً فقط

المعلوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٢٠٢٢٠٢١٩٤٠ في ٢٤ / ٨ / ١٤٣٩ هـ

في ٤ ملك شركة سيرال للشفافة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٠٦٥ في ٨ / ٩ / ١٤٢٩ هـ، وعليه جرى تحريره في ١٠ / ٢ / ١٤٤١ هـ لاعتماده - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبدالله بن محمد بن يحيى

عبدالله بن محمد بن يحيى

Hotel Real Estate Development Company

Cr # 1010734462

شركة تنمية الفنادق العقارية

سجل تجاري # 1010734462

السنة الإيجارية	الدفعة الأولى	موعد سداد الدفعة الأولى	الدفعة الثانية	موعد سداد الدفعة الثانية	الدفعة الثالثة	موعد سداد الدفعة الثالثة	الدفعة الرابعة	موعد سداد الدفعة الرابعة	القيمة الإيجارية السنوية (بالريال السعودي)
السنة الأولى	2,899,694	2022/4/1	2,899,694	2022/7/1	2,899,694	2022/10/1	2,899,695	2023/1/1	11,598,777
السنة الثانية	2,899,694	2023/4/1	2,899,694	2023/7/1	2,899,694	2023/10/1	2,899,695	2024/1/1	11,598,777
السنة الثالثة	2,899,694	2024/4/1	2,899,694	2024/7/1	2,899,694	2024/10/1	2,899,695	2025/1/1	11,598,777
السنة الرابعة	2,899,694	2025/4/1	2,899,694	2025/7/1	2,899,694	2025/10/1	2,899,695	2026/1/1	11,598,777
السنة الخامسة	2,899,694	2026/4/1	2,899,694	2026/7/1	2,899,694	2026/10/1	2,899,695	2027/1/1	11,598,777

(2-6) اتفق الطرفان على أن يلتزم المستأجر بالتزام مع توقيع هذا العقد بتقديم عشرين (20) سند لأمر لصالح المالك بمبلغ يعادل القيمة الإيجارية عن كل ربع سنة من سنوات مدة العقد ("السندات لأمر") وذلك ضماناً للقيمة الإيجارية و ضماناً للالتزامات الموضحة في البند 2.12 بموجب شروط وأحكام هذا العقد وفقاً للنموذج الموضح في الملحق رقم (6) من هذا العقد، مع مراعاة أن تكون السندات لأمر مضمونة من قبل الشركاء المالكين للمستأجر.

(3-6) حساب الصندوق

يتم إيداع القيمة الإيجارية في حساب الصندوق وفقاً لما هو وارد في الفقرة (1-6) أعلاه بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة المستحقة والتي يتحملها المستأجر بالإضافة إلى أي رسوم أو ضرائب مبرومة يتم تحصيلها.

المادة (7): التزامات الطرف الأول (المالك):

يلتزم الطرف الأول (المالك) بما يلي:

(1-7) إصدار التعليمات والتوجيهات والموافقات المطلوبة للمستأجر وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد.

(2-7) تفويض المسأجر بموجب خطاب تفويض أو وكالة شرعية لغرض تنفيذ ما يلزم من المهام

22- الصور الفتوغرافية للعقار





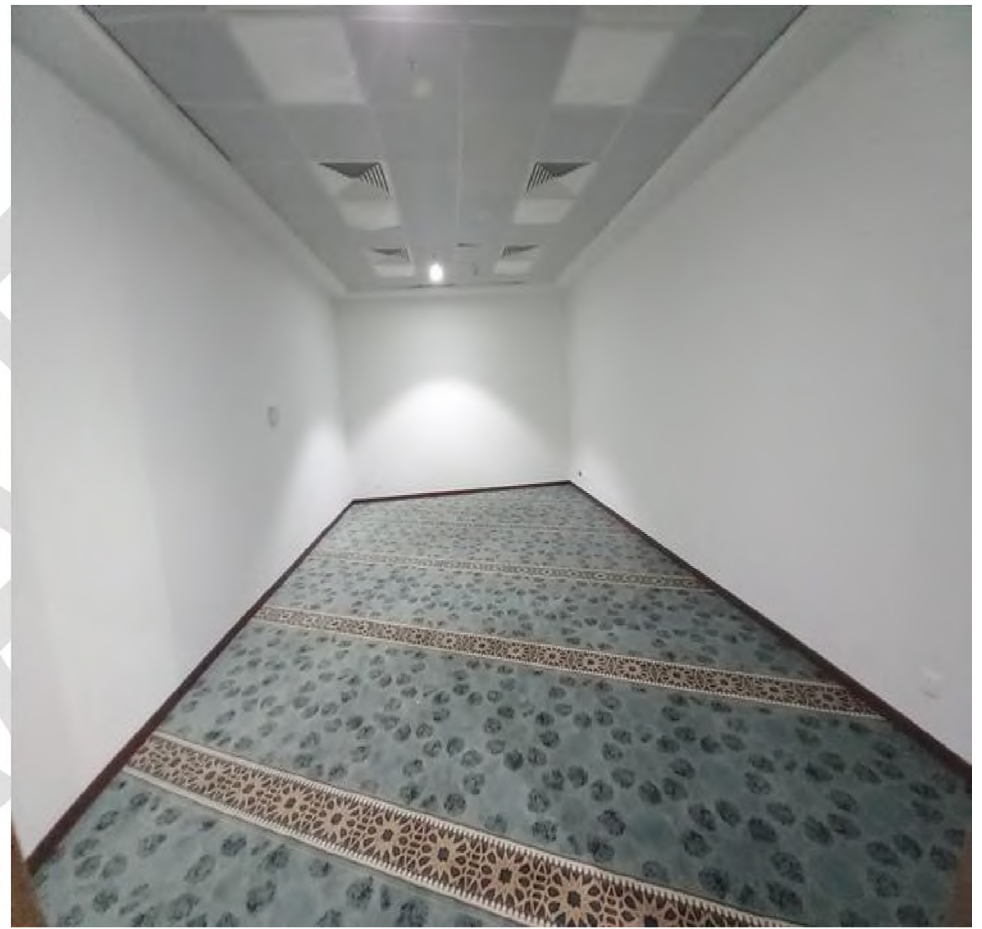




















23- فريق العمل

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	عبد الفني الزهراني	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1210000800	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير


 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation



مقيم معتمد

عبدالمالك إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member	مدة العضوية: أساسي إقبل
ID: 1029921986	رقم الهوية: 1029921986
No: 1290000397	رقم العضوية: 1210000397
Exp: 29/01/2024	تاريخ الانتهاء: 1445/7/18


 للتأكد من صحة معاملة المهنة
 والمزيد من التفاصيل


 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation



مقيم معتمد

المعتصم بالله إبراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAIS

Membership Type: Temp Member	مدة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506271	رقم الهوية: 1108506271
No: 1210001148	رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/01/2023	تاريخ الانتهاء: 1444/12/27


 للتأكد من صحة معاملة المهنة
 والمزيد من التفاصيل



2030

الرقم
السر

تفصيل	
1	.....
2	.....
3	.....
4	.....
5	.....
6	.....
7	.....
8	.....
9	.....
10	.....
11	.....
12	.....

١٩٢٢٢٥

١٤٣٩٠٣١٢٥
١٣٩٦٥٤٥٧
مدير السجل التجاري الشركات



Handwritten signature or mark.



Ministry

رئيس



صفحة مخصصة للإعتماد

DRAFT

DRAFT



+966 50 9999 509
+966 11 2178 998 Ext (160/170)



Kingdom of Saudi Arabia
P.O.Box 62244 Riyadh 11585



opm@ofaat.com
www.ofaat.com



@opm_valuation



We derive the Accurate Value in a changing market