

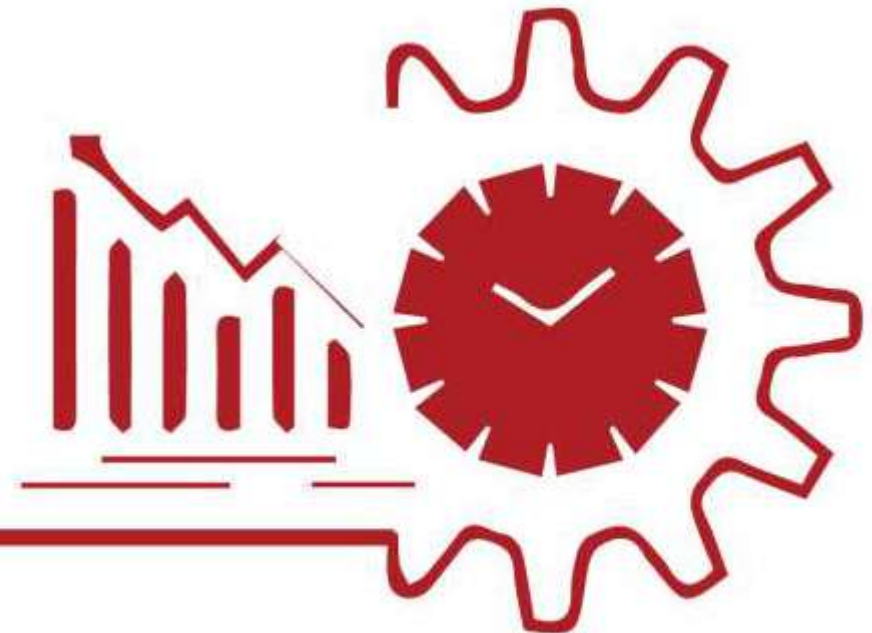
ESKAN TOWER 4 MUSCAT CAPITAL

MAKKAH CITY

JUNE 2020



Valuation Report





REF: 2010367-1
Date: 20/07/2020
M/S MUSCAT CAPITAL

Subject: Valuation Report for Eskan Tower 4 in Makkah City, Saudi Arabia.

Dear Sir,

With reference to your request and approval dated on June 01, 2020 for valuation service of the hospitality project (Eskan Tower 4) located in Makkah city, please find hereafter our detailed valuation report including other information related to the mentioned property.

Issued without prejudice and liabilities

WHITE CUBES REAL ESTATE

Mr. Essam Al Hussaini – GM- WHITE CUBES KSA

Member of the Saudi Authority of Accredited Valuers (Taqeem)





COPYRIGHT © WHITE CUBES REAL ESTATE. 2020

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

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





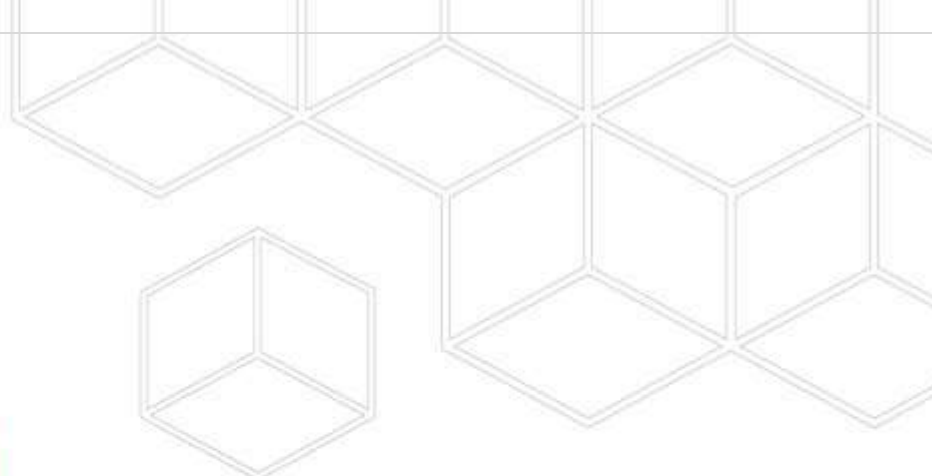
Table of Contents
(Please Click on the Title for Direct Access)

1.1	EXECUTIVE SUMMARY	7
1.2	VALUATION REFERENCE	9
1.3	BASIS OF VALUATION	9
1.4	CLIENT APPROVAL DATE	11
1.5	INSPECTION DATE	11
1.6	VALUATION DATE	11
1.7	REPORT DATE	11
1.8	OPINION OF VALUE	11
1.9	PURPOSE OF VALUATION	11
1.10	INSPECTION ROLE	11
1.11	MARKET SURVEY	12
1.12	PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION	14
1.13	INFRASTRUCTURE FACILITIES	14
1.14	LOCATION	15
1.15	PROPERTY ACCESS	16
1.16	TITLE DEED & OWNERSHIP	17
1.17	CONSTRUCTION & BUILDINGS	17
1.18	PILGRIMS PERMIT	18
1.19	PHOTO RECORD	19
1.20	TOURISM ACCOMODATION LICENCE	21
1.21	INSURANCE	21
1.22	SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS	23
1.23	BUDGET ALLOCATION FOR 2019	23
1.24	SWOT ANALYSIS	24
1.25	SECTOR BRIEF	24
1.26	RISK ANALYSIS	26
1.27	DOCUMENTS RECIEVED	28
1.28	GENERAL ASSUMPTIONS	28
1.29	LEGAL NOTICES	28
1.30	INFORMATION SOURCE	29
1.31	STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)	29
1.32	VALUATION APPROACH	29



1.33	INPUT VALUATION PROCESS	31
1.34	COMPARABLE APPROACH	31
1.35	COST APPROACH (DRC)	32
1.36	INCOME APPROACH- MARKET RATES	35
1.37	INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT	38
1.38	SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES	39
1.39	VALUATION NOTES	40
1.40	SUBJECT PROPERTY VALUE	40
1.41	REPORT USE	40
1.42	DISCLAIMER	40
1.43	CONCLUSION	41
1.44	CONSULTANT STATUS	43
1.45	DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST	43
1.46	CONFIDENTIALITY	43
1.47	ENVIRONMENTAL MATTERS	43

EXECUTIVE SUMMARY

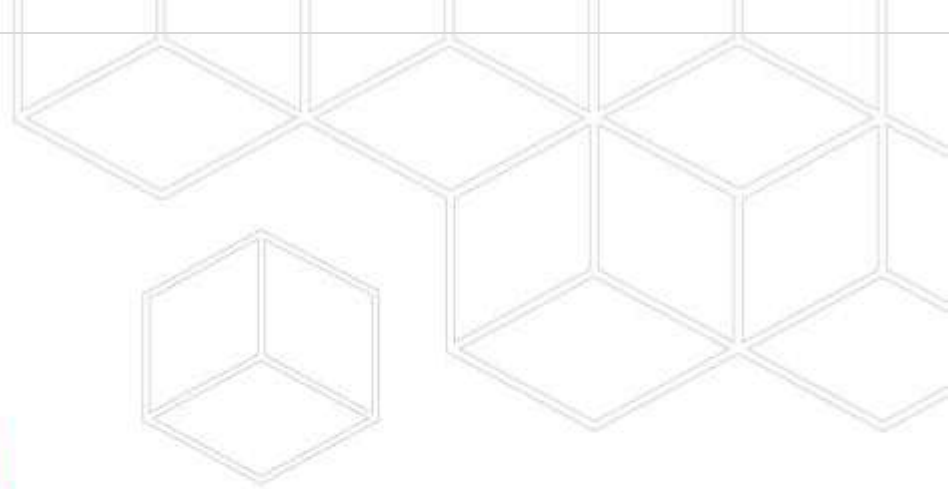




1.1 EXECUTIVE SUMMARY

Introduction	We received instructions from the client on 01/06/2020 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.
Client Reference No.	For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law. 2010367-1
Purpose of Valuation Subject Property	Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes Hospitality Tower
Property Location Title Deed Information Ownership Type Owner	The property is located in Al Aziziah district, Makkah City. Title Deed No: 320123008398, Title Deed Date: 08/04/1439, Issued from Makkah Notary Freehold Machaer REIT for Real Estate
Land Use Land Area (Sqm) BUA (Sqm) No. of Rooms Pilgrim's Capacity Vacancy Rate	Commercial Based on the title deed, the land has an area size of 1,287.97 Sqm The building is composed of 23 floors with a total BUA of 18,053 Sqm The total number of rooms is 450 Rooms 1868 Pilgrims The property is fully leased to 1 tenant with a triple net of 12,825,000 SAR
Valuation Approach Final Property Value	Comparable Approach, Cost Approach & Income Approach 190,000,000 SAR
Valuation Date Inspection Date	30/06/2020 25/06/2020

TERMS OF REFERENCE & VALUATION





1.2 VALUATION REFERENCE

This report was prepared based on the instructions issued to us by Muscat Capital (the customer) to estimate the market value of the property / real estate that is the subject of this report for the mentioned purpose only. This report may not be used for other purposes. The valuation was prepared in accordance to the regulations and standards issued by the Saudi Authority of Accredited Valuers and the International valuation Standards of the Council of International Assessment Standards (IVSC).

1.3 BASIS OF VALUATION

Market Value

Market Value is defined as: -

The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties have each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

The definition of Market Value is applied in accordance with the following conceptual framework:

"*The estimated amount*" refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. Market value is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the market value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of special value:

AN ASSET SHOULD EXCHANGE

"***an asset should exchange***" refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the valuation date;

ON THE VALUATION DATE

"***on the valuation date***" requires that the value is time specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date;

BETWEEN WILLING BUYER

"***between a willing buyer***" refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market";



AND
WILLING
SELLER

“**and a willing seller**” is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

IN AN ARM'S
LENGTH
TRANSACTION

“**in an arm's-length transaction**” is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of special value. The market value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;

AFTER
PROPER
MARKETING

“**after proper marketing**” means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the market value definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the valuation date;

KNOWLEDGEABLY
AND
PRUDENTLY

‘**where the parties had each acted knowledgeably, prudently**’ presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the valuation date. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favorable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the valuation date, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

AND
WITHOUT
COMPULSION

‘**and without compulsion**’ establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it. Market value is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognized definition. It describes an exchange between parties that are unconnected (acting at arm's length) and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, on the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximizes its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible. Market value is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.



1.4 CLIENT APPROVAL DATE

The client approval date reflects the green light given to us by the client to start the inspection procedures of the property / properties subject to the valuation process.

June 01, 2020.

1.5 INSPECTION DATE

The inspection date reflects the exact date of the property's inspection and the date of executed market survey. Yet, the outcome value of the subject property / properties will be based on the findings at the inspection date.

June 25, 2020.

1.6 VALUATION DATE

The Valuation date is the date on which the opinion of value/s applies. The date of valuation is the date were the value/s of the subject property / properties is reflected. The valuation date is at

June 30, 2020.

1.7 REPORT DATE

The valuation reports usually dated exactly as the valuation date. Yet, and in some cases, the report date can be after the valuation date depending on the nature, size and location of the subject property.

July 20, 2020.

1.8 OPINION OF VALUE

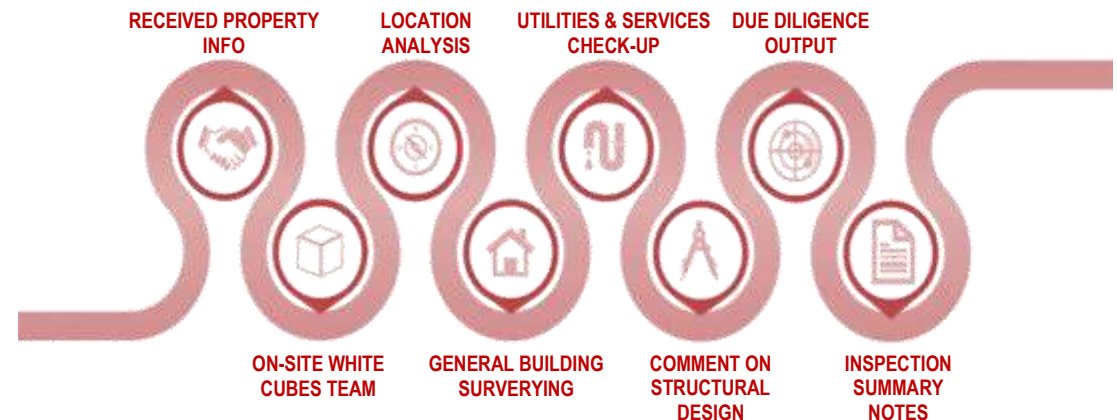
All the outputs will be shown in this report (Values) are based on our best knowledge of the market, documents received from the client (assumed to be correct), market findings and inspection inputs. Yet, the estimated values of the subject property / properties express our opinion of values based on the previously mentioned findings.

1.9 PURPOSE OF VALUATION

The client requested to know the current market value of the subject property for Real Estate Investment trust (REIT) Purposes. Therefore, and according to the valuation purpose, and as requested by the client, we will adapt the valuation methodologies of The Comparable Approach, The Income Approach & Depreciated Replacement Cost (DRC)

1.10 INSPECTION ROLE

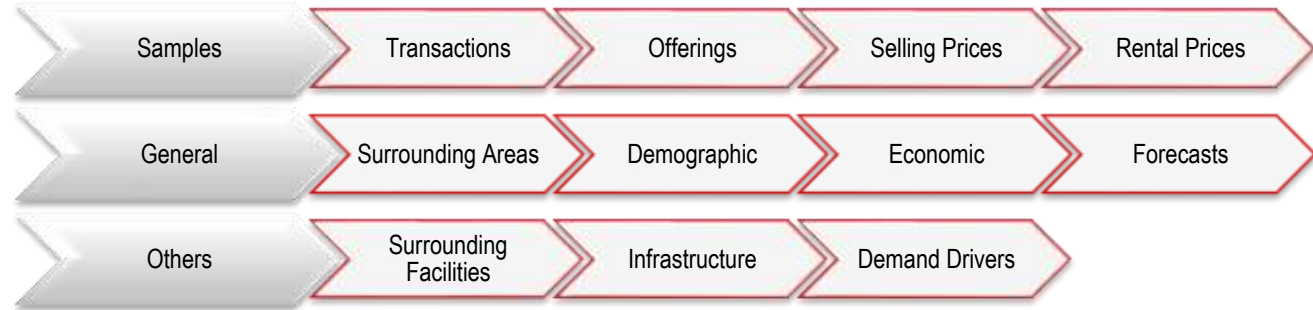
A visit to a property or inspection of an asset, to examine it and obtain relevant information, in order to express a professional opinion of its value. We hereby confirm that we have inspected the subject property / Asset at the date of inspection. Our inspection procedure covers only the surface / boundaries / out layers of the property. No technical inspection has been made such as soil test, construction durability, etc. the following shows the findings from the inspection procedures.



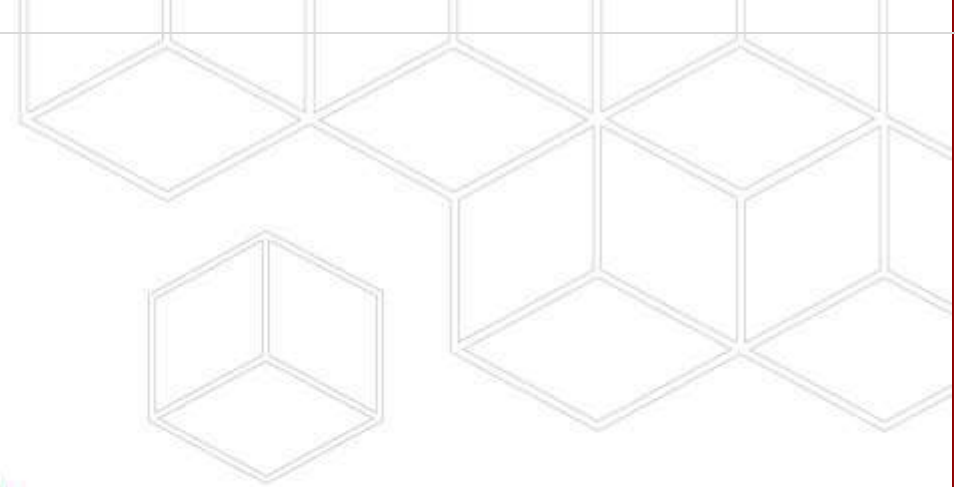


1.11 MARKET SURVEY

During the site visit, our team has made the market survey for the immediate surrounding areas of the subject property to collect all the possible and related data to the valuation process. The collected data will be prices, rents, land offerings, properties transactions, etc. the collected data type will be according to the property data and the purpose of valuation.



PROPERTY DETAILS





1.12 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

Property Description

The subject property is a hospitality tower composed of 23 floors and located in Al Aziziah district, Makkah City. Based on the provided copy of the title deed and the construction permit, the project has a total land area of 1,287.97 Sqm and a total BUA of 18,053 Sqm. As per the site inspection done by our team for the purpose of valuation, the property is open from two sides with a direct view on Masjid Al Haram Road from the west side. The tower is mostly surrounded by several residential and mix-use building where all infrastructural facilities such as water electricity, sewage and telecommunication are available in the surroundings and connected to the subject property.

Location Description

The property subject of valuation is a hospitality tower located in Al Aziziah district, Makkah City.
 The property is bordered from the north by a private property
 The property is bordered from the south by a private property
 The Property is bordered from the east by an internal street
 The property is bordered to the west by Masjid Al Haram Road

Ease of Access

Based on the current location of the subject property, the access level is high since it is located on Masjid Al Haram Road.

Area Surrounding the Property

The subject property is mostly surrounded by residential and mix-use buildings.

Land		Building	
Land Use	Commercial	Building Type	Hospitality Tower
No. of Streets	2	Building Structural Conditions	Fully Constructed
Land Shape	Graded	External Elevation Conditions	Good
Direct View on the Main Road	Masjid Al Haram Road	Building Finishing Conditions	Good
Direct View on an Internal Street	Unnamed Street	Overall Building Conditions	Good
Land Condition	Constructed		

1.13 INFRASTRUCTURE FACILITIES

	Available in the surrounding	Connected to the property
Water	✓	✓
Electricity	✓	✓
Tele-Communication	✓	✓
Sewage	✓	✓

All the infrastructural facilities are available in the surroundings and connected to the subject property.



1.14 LOCATION

The subject property is located in Al Aziziah district, Makkah city and surrounded by several landmarks as follows:

Property Location on a City Scale



Property Location on a District Scale



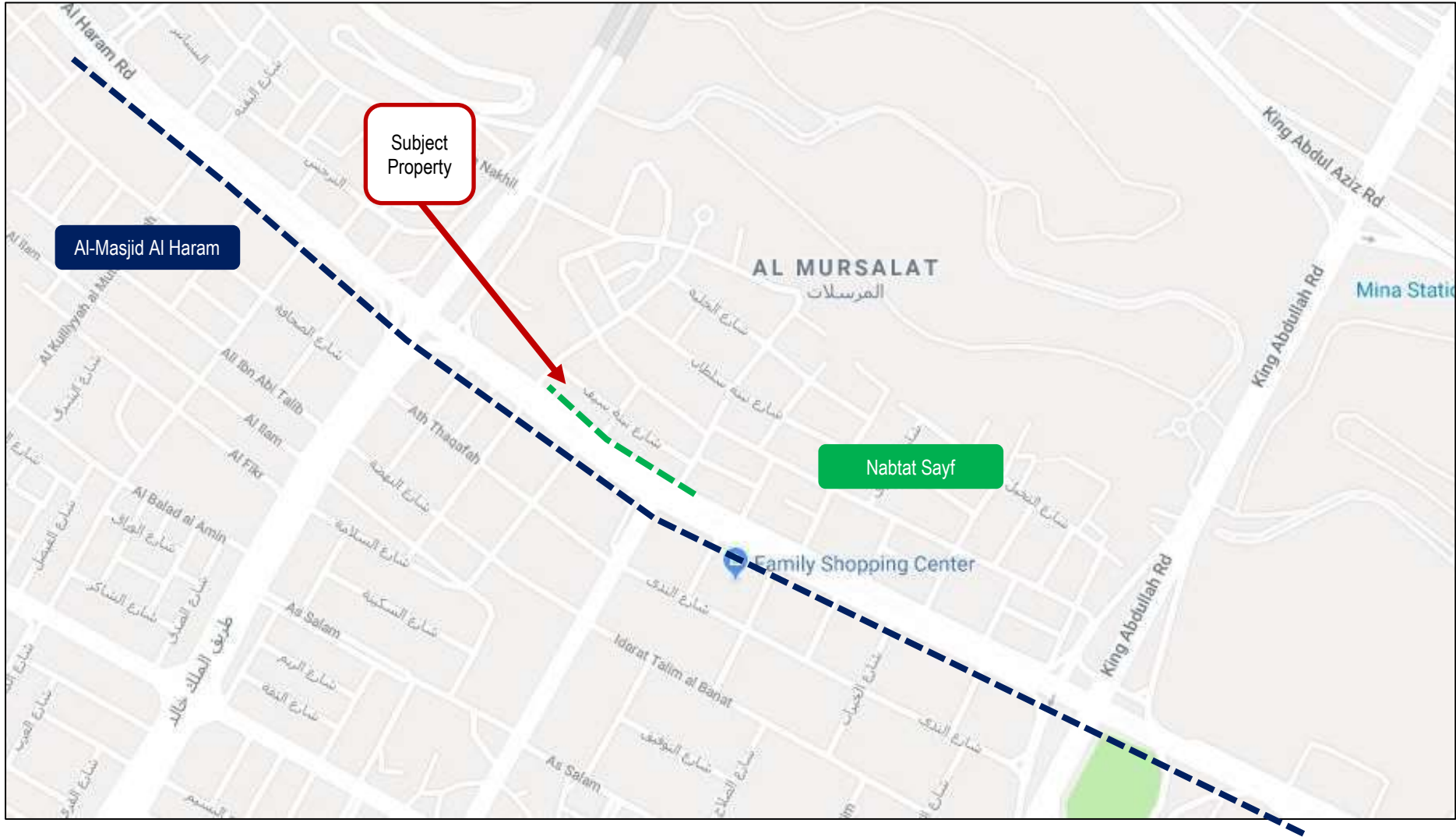
Surrounding Landmarks

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1- Family Shopping Center (0.4 Kilometre) 2- Alqaraat Mall (0.2 kilometre) 3- Centrepont (0.4 kilometre) 4- Souk thil majaz (0.47 Kilometre) 5- Aziziah Market (0.6 Kilometre) | <ul style="list-style-type: none"> 6- Salam Commercial Market (0.7 Kilometre) 7- City Government Office (0.25 Kilometre) 8- Family Development Association in Makkah (0.4 Kilometre) 9- Bawarith Plaza (0.6 Kilometre) 10- Retaj (0.5 Kilometre) |
|--|---|



1.15 PROPERTY ACCESS

The subject property can be accessed as shown in the map below:





1.16 TITLE DEED & OWNERSHIP

We were provided with copy of the title deed related to the subject property which is owned by one title deed. The details of the subject property:

City	Makkah	Land Area	1,287.97
District	Azaziah	Plot No.	1/277
T.D Type	Electronic	Block No.	N/A
T.D Number	320123008398	Layout No.	1 /21 /7ح
T.D Date	08/04/1439 H. D	Owner	Machaer REIT For Real Estate
T.D Value	N/A	Ownership Type	Freehold
Date of Last Transaction Issued From	N/A Makkah Notary	Limitation of Document	N/A
North Side	Private Property	East Side	Internal Street
South Side	Private Property	West Side	Masjid Al Haram Road

Notes The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.

1.17 CONSTRUCTION & BUILDINGS

The building permit indicates the maximum permissible BUA approved by the city municipality. However, the actual area may differ from the area mentioned in the building permit. Therefore, if the customer did not provide us with a copy of the approved plans, the valuation will be done based on the building permit provided by the customer. In the event that the customer does not provide us with a copy of the legal documents that show the total building surfaces, we will valuate them using the skills of our team along with the municipality's laws and regulations, and therefore the building surfaces will be estimated only roughly.

Source of BUA		Actual Age of the Property		Status of the property	
Construction Permit	✓	Construction Permit	✓	New	-----
As Built Drawings	-----	As Built Drawings	-----	Fully Constructed	✓
Other Documents	-----	Other Documents	-----	Under Construction	-----
Verbal Information	-----	Verbal Information	-----		
Estimation	-----	Estimation	-----		



The subject property is a fully constructed Hospitality Tower composed of 23 floors. The Client has provided us with a copy of the Construction Permit issued by Makkah Municipality with the below details:

Subject Property			
Construction Permit Type			New Permit
Property Type			Residential commercial
Construction Permit No.			68605
Construction Permit Date			14/10/1432 H. D

Description	No. of Units	Area (sqm)	Use
Basement	1	1,287.97	Parking Spots
Ground Floor	5	789.9	Reception + Commercial
Mezzanine	1	587.86	Reception
Restaurant Floor	1	824.91	Restaurant
Mosque Floor	1	824.91	Mosque
17 Typical Floors	82	12,304.6	Residential
Annex Floor	1	261.2	Residential
Staircase & Elevators	1	75.43	Staircase & Elevators
Sewage Tanks	1	6	Sewage Tanks
Total BAU (sqm)		18,053	

1.18 PILGRIMS PERMIT

The client has provided us with copy of the pilgrims permit which was assumed to be correct and authentic. We must note that it is not in our scope to run legal diagnoses to any legal document. The details are shown below:

Pilgrims Permit	
Permit No.	13637
Permit Issuance Date	11/06/1436 H. D
Total Number of Rooms	450
Number of Pilgrims	1868
Number of Elevators	6
Number of Internal Emergency Staircases	2
Number of Electrical Generators	1

Means of Safety Available in the property	
Automatic Sprinkler System	Fire Alarm System
Fire Extinguishing System	Fire Pump



1.19 PHOTO RECORD







1.20 TOURISM ACCOMODATION LICENCE

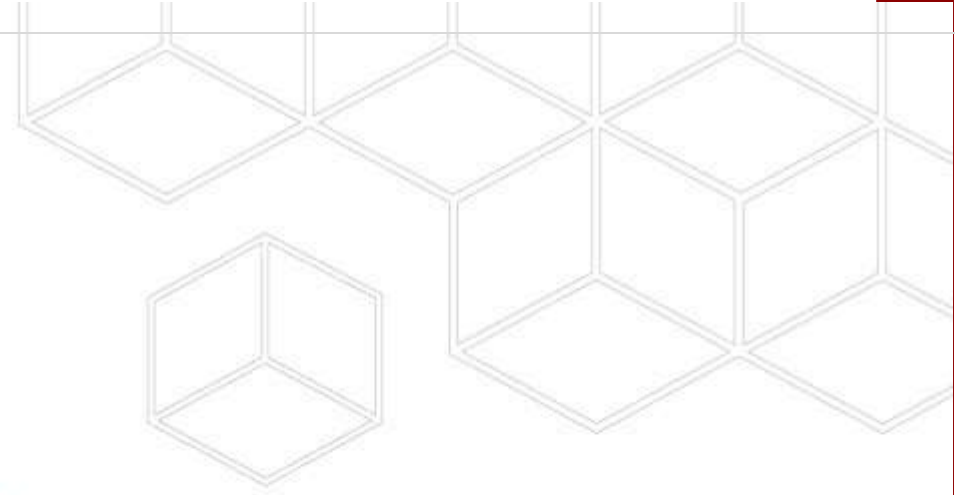
The client has provided us with copy of the tourism accommodation license issued by the Saudi Commission for Tourism and Antiquities. The Details are shown below:

Tourism Accommodation License	
License No.	4101406
Issuance Date	04/03/1435 H. D
Trade Name	Eskan 4
Owner's Name	Eskan Company
Operator's Name	Eskan Company
District	Azaziah
City	Makkah

1.21 INSURANCE

We have not been provided with any insurance policy for the underlying asset.

MARKET INDICATORS





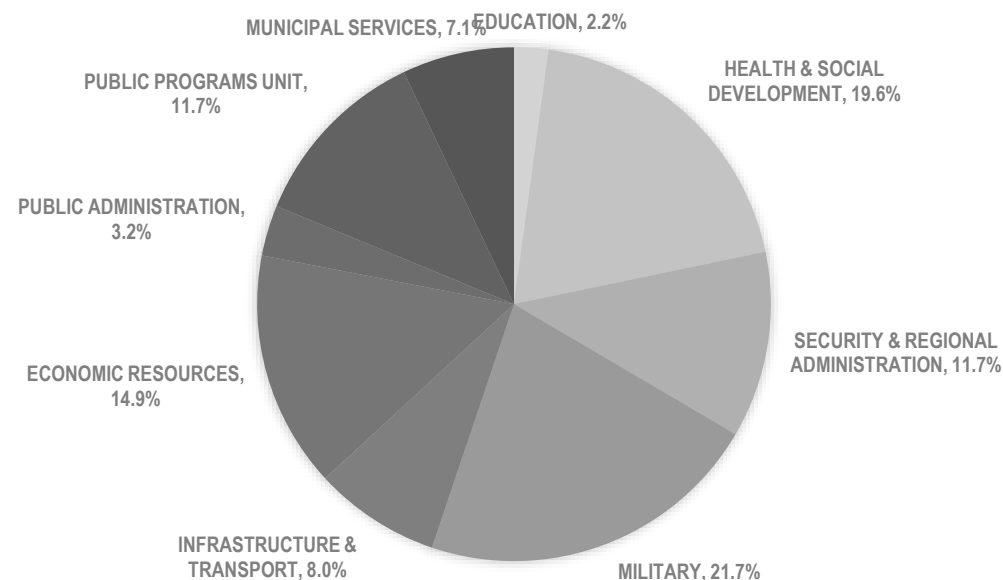
1.22 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

Economic Indicator	2018	2019	2020
GDP (Source: General Authority for Statistics)	(Q2) 732,747 Bn	642.8 Bn (E)	657.58 Bn (E)
GDP Growth (Source: Ministry of Finance)	%2.3	0.5%	2% (E)
Inflation Rate (Source: SAMA)	2.45%	-1.22%	-1.5% (E)
Interest Rates (Source: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (E)
Government Revenues (Source: General Authority for Statistics)	895 Bn	978 Bn	833 Bn (E)
Government Spending (Source: General Authority for Statistics)	1,079 Bn	1,050 Bn (E)	1,020 Bn (E)
Unemployment Rate (Source: General Authority for Statistics)	6%	5.6%	5.2% (E)
Population (Source: General Authority for Statistics)	33,413,660	34,413,660	34,218,169

1.23 BUDGET ALLOCATION FOR 2019

Public Administration	28 SAR bn
Military	191 SAR bn
Security & Regional Adm.	103 SAR bn
Municipal Services	62 SAR bn
Education	193 SAR bn
Health & Social Dev.	172 SAR bn
Economic Resources	131 SAR bn
Infrastructure & Transport	70 SAR bn
Public Programs Unit	103 SAR bn

Source: Ministry of Economy





1.24 SWOT ANALYSIS

Strength <ul style="list-style-type: none"> - Good quality of finishing - Ease of access - Direct View on Al Masjid Al Haram St. - Newly Constructed Project 	Weakness <ul style="list-style-type: none"> - Located with a distance from the holy mosque (6.2 Km)
Opportunities <ul style="list-style-type: none"> - High demand of hospitality project due to the nature of the city 	Threats <ul style="list-style-type: none"> - Existing and upcoming hospitality projects - High Competition in the area

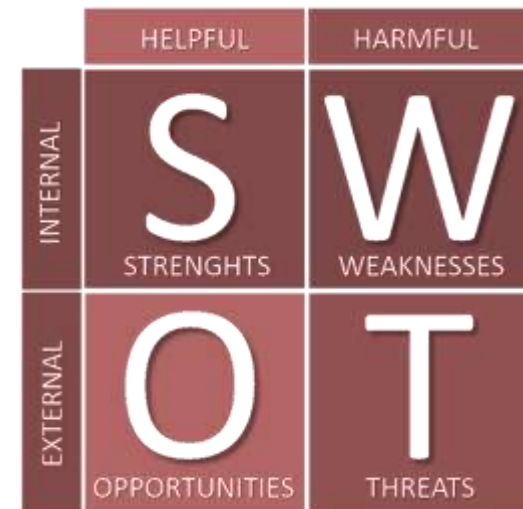
The strength and weakness points mentioned above are considered as an indicator only, where no full market study was conducted in this matter. Yet, all the mentioned points are based only on the site inspection of the subject property.

1.25 SECTOR BRIEF

In the following we will insert general information about the real estate sector related to the property subject of our valuation and which is intended to give an initial indication on the sector. These information and indicators are estimated based on our experience, the current sector performance and some other historical data collected from our side, In addition to some current economic changes in general.



- Indicator showing a decrease in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing an increase in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing a stable position in the current performance comparing to the last year





Overall Sector Performance

From 2019 to 2020



Future Expectations



Overall Sector Stability

From 2019 to 2020



Future Expectations



Values of Lands Related to The Sector

From 2019 to 2020



Future Expectations



Sector rental Income

From 2019 to 2020



Future Expectations



Sector Demand

From 2019 to 2020



Future Expectations



Investors' Appetite

From 2019 to 2020



Future Expectations



Sector's occupancy ratios

From 2019 to 2020

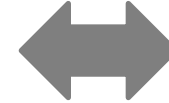


Future Expectations

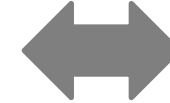


Sectors Positive Changes

From 2019 to 2020



Future Expectations



White Cubes Team's Analysis



1.26 RISK ANALYSIS

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-6	Minimal Risk (2) 8-12	Medium Risk (3) 13-18	Elevated Risk (4) 19-24	Very High Risk (5) 25-30
Overall Economy	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Current Performance	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Future Performance	-----	✓	-----	-----	-----
Occupancy Rates	-----	-----	✓	-----	-----
Supply Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Demand Rate	-----	✓	-----	-----	-----
Total Risk	0	4	12	0	0
Risk Category	16 Risk Points - Medium Risk				

Sector Analysis

Risk Category- 16 Risk Points - Medium Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-5	Minimal Risk (2) 6-10	Medium Risk (3) 11-15	Elevated Risk (4) 16-20	Very High Risk (5) 21-25
Access	-----	✓	-----	-----	-----
Location	-----	-----	✓	-----	-----
Land Shape	-----	✓	-----	-----	-----
Surrounding Area facilities	-----	✓	-----	-----	-----
Total Risk	0	6	3	0	0
Risk Category	9 Risk Points – Minimal Risk				

Land Analysis

Risk Category- 9 Risk Points - Minimal Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-3	Minimal Risk (2) 4-6	Medium Risk (3) 7-9	Elevated Risk (4) 10-12	Very High Risk (5) 13-15
Facilities & Amenities	-----	✓	-----	-----	-----
Management Skills	-----	✓	-----	-----	-----
Overall Condition	-----	✓	-----	-----	-----
Total Risk	0	6	0	0	0
Risk Category	6 Risk Points - Minimal Risk				

Property Analysis

Risk Category- 6 Risk Points - Minimal Risk

PROPERTY VALUATION





1.27 DOCUMENTS RECIEVED

The client has provided us by clear copy of the following documents.

Title Deed Copy ✓	Construction Permit ✓	Krooki
Master Plan	Layouts	3D Design & Perspectives
Pictures	Presentation of the subject property	Pilgrims Permit ✓
Location Link ✓	Contact Details ✓	Costing & Budget
Tenant List	Income & Revenues	Tourist Accommodation Operation License ✓

1.28 GENERAL ASSUMPTIONS

- The subject property is valued under the assumption of freehold status unless otherwise stated in the report.
- All the written and verbal information provided to us by the Client assumed to be up to date, complete and correct in relation to elements such as title deed, construction permits, land area, and any other relevant matters that are set out in the report.
- This report is a valuation report and not structural / building survey. Therefore, we did not carry out any structural due diligence, utilities check, services check, soil test, etc.
- All the inputs used in the valuation methodologies are based on the collected market data using our best know how and experience in the related market.
- The output of this report (Final Value), is based on the used assumptions, received documents from the client and available market data. Yet, the output estimates show an indicative value of the subject property / properties.

1.29 LEGAL NOTICES

We are not aware of and have not been notified of any legal notices on the property, whether they are ongoing or pending in the courts.



1.30 INFORMATION SOURCE

Referring to the purpose of this report, it has been assumed that all information received from the client, whether verbal or written, is up-to-date and correct. Our team conducted a field research in order to ensure the validity of some market information for the purpose of valuation, which included the values of assets in the region, occupancy rates and market information related to the asset being valued in order to reach the market value of the asset being valued. During the field research process, some sources were relied on as follows:

- The field survey prepared by us
- Site inspection done by our team
- Our historical database for the similar assets of the property being valued
- Sales agents specialized with the same type of assets subject to valuation

1.31 STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)

Our service’s scope does not include any technical testing of buildings and / or structural examinations and does not include any quality assurance of these constructions. However, in the event of any visible and observed deficiencies in the structural structure, we will write it down in our report and reflect such effect on the value.

1.32 VALUATION APPROACH

With reference to the valuation purpose, taking into consideration the nature of the subject property, we will use the following ticked methods to estimate the market value of the subject property:

	DRC	Comparable	Income Cap	DCF	RLV
Land	-----	✓	-----	-----	-----
Building	✓	-----	-----	-----	-----
Overall Property	-----	-----	✓	-----	-----

COMPARABLE METHOD

This is the method most are familiar with as it is the accepted method for valuing residential real estate. Typically, this method involves selecting properties with similar characteristics in the same market area that have recently sold. Once those properties are found they are compared to the property in question and a professional appraiser will deduct value from the subject property for comparative deficiencies and increase value for advantages. Typically, this method is required if the investor is seeking conventional financing. For comparable information, property brokers, dealers and estate agents are contacted to ascertain the asking and selling prices for property of the nature in the immediate neighborhood and adjoining areas. Neighboring properties, which have been recently sold or purchased, are investigated to ascertain a reasonable selling price.



DEPRECIATED REPLACEMENT COST (DRC)

A cost approach is a real estate valuation method that surmises that the price someone should pay for a piece of property should not exceed what someone would have to pay to build an equivalent building. In cost approach pricing, the market price for the property is equivalent to the cost of land plus cost of construction, less depreciation. It is often most accurate for market value when the property is new. Generally, the cost approach considers what the land, devoid of any structures, would cost, then adds the cost of building the structures, then depreciation is subtracted. The cost approach is most often used for public buildings, such as schools and churches, because it is difficult to find recently sold comparable properties in the local market, and public buildings do not earn income, so the income approach cannot be used, either. A property that already has improvements will usually contribute a certain amount of value to the site, but improvements can also lower property value if the site's potential buyers wish to use the property for another use that would entail removing some of the improvements to the current site. The cost approach is best used when improvements are new and there is adequate pricing information to value the property components. The cost approach may be less desirable if there are no recent sales of vacant land for which to compare, since the major method of valuing vacant lands is to use the sales comparison approach, or when construction costs are not readily available. The cost approach method includes:

- Estimate what the vacant property would be worth.
- Estimate the current cost of building the structures, then add that value to the value of the vacant land.
- Estimate the amount of accrued depreciation of the subject property, then subtract it from the total to arrive at the property's worth.

CAPITALIZATION METHOD (CAP RATE)

The income approach values property by the amount of income that it can potentially generate. Hence, this method is used for apartments, office buildings, malls, and other property that generates a regular income.

The appraiser calculates the income according to the following steps:

- Estimate the potential annual gross income by doing market studies to determine what the property could earn, which may not be the same as what it is currently earning.
- The effective gross income is calculated by subtracting the vacancy rate and rent loss as estimated by the appraiser using market studies.
- The net operating income (NOI) is then calculated by subtracting the annual operating expenses from the effective gross income. Annual operating expenses include real estate taxes, insurance, utilities, maintenance, repairs, advertising and management expenses. Management expenses are included even if the owner is going to manage it, since the owner incurs an opportunity cost by managing it herself. The cost of capital items is not included, since it is not an operating expense. Hence, it does not include mortgage and interest, since this is a debt payment on a capital item.

Estimate the capitalization rate (aka cap rate), which is the rate of return, or yield, that other investors of property are getting in the local market.



1.33 INPUT VALUATION PROCESS

After carrying out the inspection process of the subject property, and based on the purpose of the valuation, we surveyed the surrounding area for the purpose of bringing in information related to the same sector to begin the actual assessment. This information may include similar land prices, residual values, income rates and other information that may be useful, depending on the assessment method to be followed in this report.

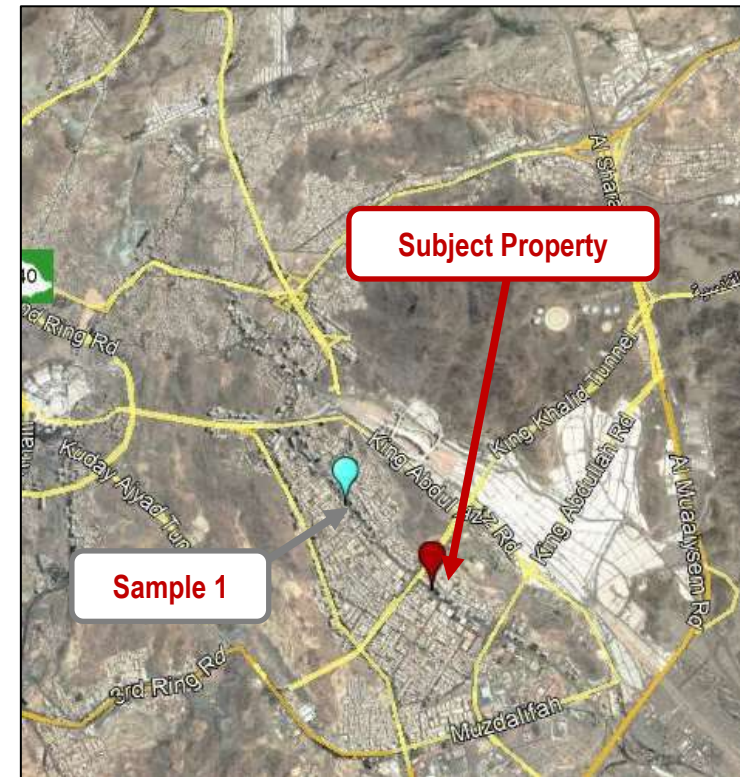
1.34 COMPARABLE APPROACH

This method aims to collect data and information on actual sales and / or current offers of similar properties within the surrounding market, and then make the necessary adjustments to these comparisons in terms of area, location, shape, quality, content and others. Below is a summary of the valuation process using the comparable method and the amendments made to the available comparisons

Characteristics of Samples			
Feature	Subject Property	Sample 1	
Quoting	-----	Offering	
District	Al Aziziah	Al Aziziah	
Sale Price	-----	SAR 65,000,000	
Data Source	Title Deed	Market Survey	
Area Size	1,287.97	1,200.00	
SAR / Sqm	-----	SAR 54,167	
Sides Open	2	2	

Adjustment Analysis			
		SAMPLE 1	
Area size	1,287.97	1,200.00	0.00%
Location Desirability	Average	Average	-5.00%
Accessibility	Average	Average	0.00%
Main Street Width (m)	60	60	0.00%
Sides Open	2	2	0.00%
Land Shape	Regular	Regular	0.00%
Close to main street	Yes	Yes	0.00%
Negotiable	-----	Yes	-10.00%
Other Factor	-----	-----	0.00%
Total Adjustments Ratio			-15.00%
Total Adjustment Amount			-SAR 8,125.0
Net After Adjustment			SAR 46,041.7

SAR / Sqm	SAR 46,042
Rounded Value	SAR 46,000





SENSITIVITY ANALYSIS					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
Land Area	1,288	1,288	1,288	1,288	1,288
SAR / Sqm	SAR 41,400.0	SAR 43,700.0	SAR 46,000.0	SAR 48,300.0	SAR 50,600.0
Property Value	SAR 53,321,958	SAR 56,284,289	SAR 59,246,620	SAR 62,208,951	SAR 65,171,282
	PROPERTY VALUE				

Based on the market samples obtained with the assistance of some real estate experts in the region and the inspection made by our team, the average prices for similar properties falls in the range of 40,000 - 50,000 SAR / Sqm with an average of 45,000 SAR / Sqm. When comparing with the results of the analysis of comparisons, we found that the property value falls within the same range and is close to the market average values.

1.35 COST APPROACH (DRC)

As a first step, the cost of reconstructing the building (the cost of replacement) was estimated, based on the average construction costs of similar properties and at the same level of finishes, services, utilities, and others. The opinion of some engineering experts was used in this regards. The following table shows the expected replacement costs for such property.

	Min Cost (SAR / Sqm)	Max Cost (SAR / Sqm)	Average Cost
Skeleton - Concrete Cost	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
MEP	SAR 450	SAR 550	SAR 500
Finishing Materials	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
Fit outs &Appliance	SAR 250	SAR 350	SAR 300
Furniture	SAR 750	SAR 850	SAR 800
Site Improvements	SAR 180	SAR 220	SAR 200
Owner Profit	28%	32%	30%

In the following table, we will estimate the direct replacement cost of the property taking into consideration the main components of the building, such as the concrete structure, electromechanical work, finishes, site improvements, etc. Then we will estimate the value of the indirect costs as a percentage of the total direct costs to estimate the total construction costs of the project

LAND			
Title Deed	Land Area	SAR / Sqm	Total Value
320123008398	1,287.97	SAR 46,000	SAR 59,246,620



Building			
	Unit	No of Floors	Total BUA
Underground	Sqm	1	1,287.97
Ground Floor	Sqm	1	789.90
Restaurant Floor	Sqm	1	824.91
Mosque Floor	Sqm	1	824.91
Mezzanine	Sqm	1	587.86
Upper Floors	Sqm	17	12,304.60
Tanks	Sqm	1	1,089.97
Annex	Sqm	1	261.20
Staircases & Elevators	Sqm	1	75.43
Sewage	Sqm	1	6.00
Total (SQM)			18,052.75

HARD COSTS ESTIMATES					
G + M + Upper Floors + Annex					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	16,764.78	SAR 1,000	SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780
Electro Mechanic	16,764.78	SAR 500	SAR 8,382,390	100%	SAR 8,382,390
Finishing	16,764.78	SAR 1,000	SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780
Fit outs & Appliances	16,764.78	SAR 300	SAR 5,029,434	100%	SAR 5,029,434
Furniture	16,764.78	SAR 800	SAR 13,411,824	100%	SAR 13,411,824
Total			SAR 60,353,208	100.00%	SAR 60,353,208
Underground					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	1,287.97	SAR 1,500	SAR 1,931,955	100%	SAR 1,931,955
Electro Mechanic	1,287.97	SAR 500	SAR 643,985	100%	SAR 643,985
Finishing	1,287.97	SAR 400	SAR 515,188	100%	SAR 515,188
Total			SAR 3,091,128	100.00%	SAR 3,091,128
General Site Development					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Land Development	1,287.97	SAR 80	SAR 103,038	100%	SAR 103,038
External Landscape	498.07	SAR 200	SAR 99,614	100%	SAR 99,614
Site Improvements	498.07	SAR 200	SAR 99,614	100%	SAR 99,614
Total			SAR 302,266	100.00%	SAR 302,266
	Actual Completion %				
G+M + Upper Floor	100.00%			Total BUA	18,052.75
Under Ground	100.00%			Total Hard Cost	SAR 63,746,602
General Site Dev.	100.00%			Average SAR / Sqm	SAR 3,531
				Overall Completion	100.00%



SOFT COSTS ESTIMATES

	Total Hard Cost	Ratio	Soft Cost
Initial Project Pre Cost	SAR 63,746,602	1.00%	SAR 637,466.02
Design	SAR 63,746,602	2.00%	SAR 1,274,932.03
Eng Consultant	SAR 63,746,602	2.50%	SAR 1,593,665.04
Management	SAR 63,746,602	2.50%	SAR 1,593,665.04
Contingency	SAR 63,746,602	5.00%	SAR 3,187,330.08
Others	SAR 63,746,602	0.00%	SAR 0.00
TOTAL			SAR 8,287,058.21

After knowing the total construction costs (Incl. Soft Costs) at a rate of 3,990 SAR per square meter, we will estimate the economic life of the property according to the type of construction and its general condition, then apply the depreciation rates based on the actual age of the property. The developer's profitability will be added to the property's value after depreciation to reflect the estimated market value of the building

DEVELOPMENT VALUE

Hard Cost	SAR 63,746,602	Economic Age	40
Soft Cost	SAR 8,287,058	Annual Dep Rate	2.50%
Total Dev Cost	SAR 72,033,660		
Net Dep Rate	17.50%	Actual Age	7
Dev Cost After Depreciation	SAR 59,427,769	Total Dep Rate	17.50%
		Add Appr Rate	0.00%
		Net Dep Rate	17.50%
Total Completion Rate	100.00%		
Developer Profit Rate @ 30%	30.0%		
Dev. Profit Amount	SAR 17,828,331		
Development Value	SAR 77,256,100		

The total value of the building is 77,256,100 SAR, which will be added to the value of the land in order to get the full value of the property as follows:

Total Dev. Value	Land Value	Total Property Value	Rounded Value
SAR 77,256,100	SAR 59,246,620	SAR 136,502,720	SAR 136,500,000



1.36 INCOME APPROACH- MARKET RATES

Market Rental Analysis

PILGRIMS – HAJJ SEASON

We have noted that the average market rate for the Hajj season in the surrounding areas of the subject property falls in the range of SAR 1,700 to SAR 2,000, which we have applied the rate of SAR 1,700 for conservative basis. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 95% occupancy rate in Hajj season.

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (20 DAYS)

The Average Daily Rates for the hospitality sector depend on the category of the property itself (no of Stars). The average ADR falls in the range of SAR 200 to SAR 250 as rooms daily rates for the first 20 days of Ramadan Season. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 70% occupancy rate for the same mentioned season.

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (10 DAYS)

The average ADR of the last 10 days of Ramadan season falls in the range of SAR 300 to SAR 400 in the surrounding areas of the subject property, in addition to occupancy rate of 80%.

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – OTHER SEASONS

The overall estimated occupancy rate of the hospitality sector in Makkah for the remaining days of the year, and in the year of 2020, is almost 40%. Same rate will be applied on the subject property with an ADR of SAR 180 / Night.

Analysis of Operating and Maintenance Expenses

The operating expenses of similar properties reached between 10% to 20% of the total expected income for the property. These ratios depend on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself. These ratios are divided into several main categories as follows:

Management expenses	5% to 7%
Operating and maintenance expenses	5% to 6%
General service bills expenses	3% to 4%
Other incidental expenses	2% to 3%



Property Operation and Maintenance Expenses

The owner did not provide us with details of the actual maintenance and operation costs of the project and accordingly market averages for similar projects will be assumed. Therefore, we will apply the rate of 15% as the OPEX which will be calculated from the total revenues of the property. This ratio is based on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself.

Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate				7%
Maximum capitalization rate				8%
Average				7.50%
The effect of the property specifications on the property				
Item	Status	Influence	Notes	
Ease of access to the property	-----	0.00%	several major methods	
General condition of the property	-----	0.25%	The actual age of the property is 7 years	
The general location of the property	-----	-0.25%	The area is served good	
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes	
Project Management Team	-----	-0.25%	Excellent management and operational team level	
Services and public facilities	-----	0.00%	level and availability of services is average	
Total		-0.25%		
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>				
Total adjustments on capitalization rate		-0.25%		
Capitalization rate, according to market averages		7.50%		
Estimated capitalization rate of the property valuation		7.25%		

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following:

- Easy access to the property
- The general condition of the property
- The general location of the property
- Quality of finishes
- Quality and presence of management team
- Services and public utilities

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 7.25%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES						
	Quantity		Revenues			
Season Type	Unit	Quantity	Rate	Revenue Type	No of Days	Total Revenues
Hajj Season	Pilgrims	1,868	SAR 1,700	Seasonal	10	SAR 3,175,600
Ramadan (20 Days)	Keys	450	SAR 225	Daily	20	SAR 2,025,000
Ramadan (10 Days)	Keys	450	SAR 360	Daily	10	SAR 1,620,000
Other Seasons	Keys	450	SAR 180	Daily	325	SAR 26,325,000
Total Revenues						SAR 33,145,600
EXPENSES						
Season Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Vacancy	Total Deduction
Hajj Season	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
Ramadan (20 Days)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	30.00%	45.00%
Ramadan (10 Days)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	20.00%	35.00%
Other Seasons	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	60.00%	75.00%
Showrooms	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%
NET OPERATING INCOME						
Season Type	Total Revenues		Total Deduction		NOI	
Hajj Season	SAR 3,175,600		20.00%		SAR 2,540,480	
Ramadan (20 Days)	SAR 2,025,000		45.00%		SAR 1,113,750	
Ramadan (10 Days)	SAR 1,620,000		35.00%		SAR 1,053,000	
Other Seasons	SAR 26,325,000		75.00%		SAR 6,581,250	
Showrooms	SAR 0		2.50%		SAR 0	
Total						SAR 11,288,480
Revenues						SAR 33,145,600
Deductions						-SAR 21,857,120
Net Operating Income						SAR 11,288,480.00
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value			Rounded Value	
SAR 11,288,480.00	7.25%	155,703,172.41 SAR			155,700,000.00 SAR	



1.37 INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT

Market Rental Analysis

As per the received copy of the leasing contract, the subject property is fully leased to one tenant with an annual triple net lease of SAR 12,825,000. As for the OPEX rate, which is being paid by the Tenant, no expenses were calculated.

Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate				7%	With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following: - Easy access to the property - The general condition of the property - The general location of the property - Quality of finishes - Quality and presence of management team - Services and public utilities
Maximum capitalization rate				8%	
Average				7.50%	
The effect of the property specifications on the property					
Item	Status	Influence	Notes		
Ease of access to the property	-----	0.00%	several major methods		
General condition of the property	-----	0.25%	The actual age of the property is 7 years		
The general location of the property	-----	-0.25%	The area is served good		
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes		
Project Management Team	-----	-0.25%	Excellent management and operational team level		
Tenant Status	-----	-0.50%	Stronghold tenant		
Total		-0.75%			
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>					
Total adjustments on capitalization rate		-0.75%			
Capitalization rate, according to market averages		7.50%			
Estimated capitalization rate of the property valuation		6.75%			The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 6.75%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES					
Unit Type	Quantity	Revenues			
Unit Type	Total GLA	No Of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit	Total Revenues
Hospitality Tower		The subject property is Fully leased to 1 tenant			SAR 12,825,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
Total Revenues					SAR 12,825,000
EXPENSES					
Unit Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Total Expenses
Hospitality Tower	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
NET OPERATING INCOME					
Unit Type	Total Revenues	Total Expenses	NOI		
Hospitality Tower	SAR 12,825,000	0.00%	SAR 12,825,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
Total					SAR 12,825,000
Total Property Revenues					SAR 12,825,000
Total Property Expenses					SAR 0
Net Operating Income					SAR 12,825,000.00
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value		Rounded Value	
SAR 12,825,000.00	6.75%	190,000,000.00 SAR		190,000,000.00 SAR	

1.38 SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES

Methodology	Subject of Valuation	Value in Numbers	Value in Letters
Income- Market	Property	SAR 155,700,000	One Hundred Fifty-Five Million and Seven Hundred Thousand Saudi Riyals
Income- Actual	Property	SAR 190,000,000	One Hundred Ninety Million Saudi Riyals
DRC Approach	Land + Building	SAR 136,500,000	One Hundred Thirty-Six Million and Five Hundred Thousand Saudi Riyals



1.39 VALUATION NOTES

- We have noted that all the values, prices and occupancy rates have been affected negatively by 5% to 10% due to the current situation arising from the Covid-19's pandemic.
- The achieved value from the income approach is based the leasing contract. In case there were modifications in the contract value and terms between the owner and the tenant, this may cause a direct impact on the final value of the subject property based on the Income approach.

1.40 SUBJECT PROPERTY VALUE

We are of an opinion that the total market value of the subject property taking into consideration the purpose of valuation by using the Income Approach based on the leasing contract is:

Property Value: 190,000,000 SAR
One Hundred Ninety Million Saudi Riyals

1.41 REPORT USE

This valuation is for the sole use of the named Client. This report is confidential to the Client, and that of their advisors, and we accept no responsibility whatsoever to any third party. No responsibility is accepted to any third party who may use or rely upon the whole or any part of the contents of this report. It should be noted that any subsequent amendments or changes in any form thereto will only be notified to the Client to whom it is authorized.

1.42 DISCLAIMER

In undertaking and executing this assignment, extreme care and precaution has been exercised. This report is based on the information supplied by the bank and or the owner/s of the property. The values may differ or vary periodically due to various unforeseen factors beyond our control such as supply and demand, inflation, local policies and tariffs, poor maintenance, variation in costs of various inputs, etc. It is beyond the scope of our services to ensure the consistency in values due to changing scenarios.



1.43 CONCLUSION

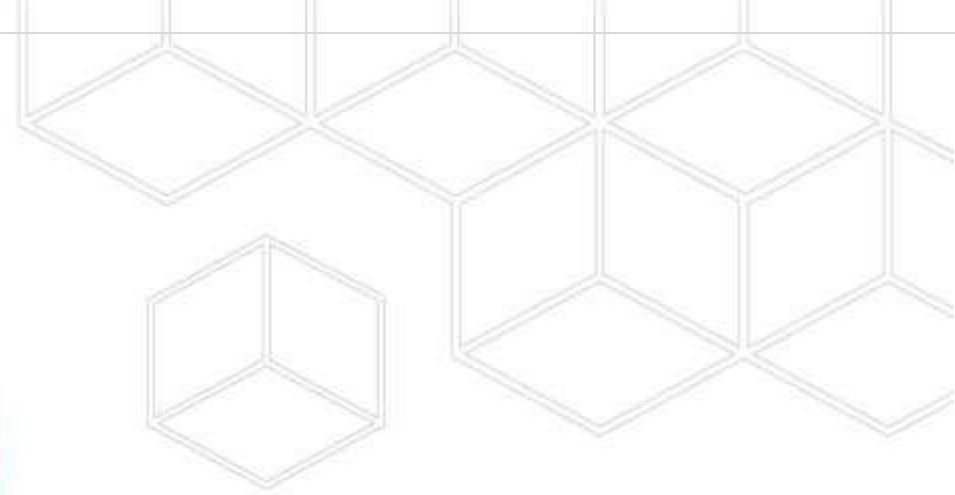
We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright. This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information revealed in this report is strictly confidential and issued for the consideration of the client. The valuer's approval is required in writing to reproduce this report either electronically or otherwise and for further onward distribution, hence no part of this report may be copied without prior consent. We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright.

Essam Hussaini
Site Inspection Check

Member of (Taqeem)
License No. 1210000474



GENERAL NOTES





1.44 CONSULTANT STATUS

We confirm that the consultant / valuator has no physical contact or affiliation with the original subject matter of valuation or with the client and can provide objective, unbiased valuation. We confirm that the valuator is competent to carry out the valuation task and has sufficient skills and market knowledge concerned to conduct the valuation.

1.45 DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST

We affirm that we are completely independent of the customer and the subject of the valuation, and nothing contained in this agreement must be interpreted as constituting any relationship with the customer except for the normal official relationship of work, or that it aims to establish any business relationship whatsoever between the customer and Whitecubes employees. We also confirm that we do not have any conflicts of interest with the customer's property. We would like to draw your attention to the following:

- The subject property was previously valued by White Cubes*
- White Cubes was previously involved in selling activities related to the property*
- White Cubes was previously involved in advisory services related to the property*

No	If Yes		Remarks
	Client	Date	
✓	Muscat Capital	Dec 2019	-----
✓	-----	-----	-----
✓	-----	-----	-----

1.46 CONFIDENTIALITY

This document and / or any other documents received from the client are confidential between White Cubes Est. and the client. Except as may be required by any court or authority, the subject service shall not disclose or use or cause to be disclosed or used, at any time during the Term.

Any of the Client's secrets and/or confidential information, any other non-public information relating to the client business, financial or other affairs acquired by the subject service during the process remain confidential.



1.47 ENVIRONMENTAL MATTERS

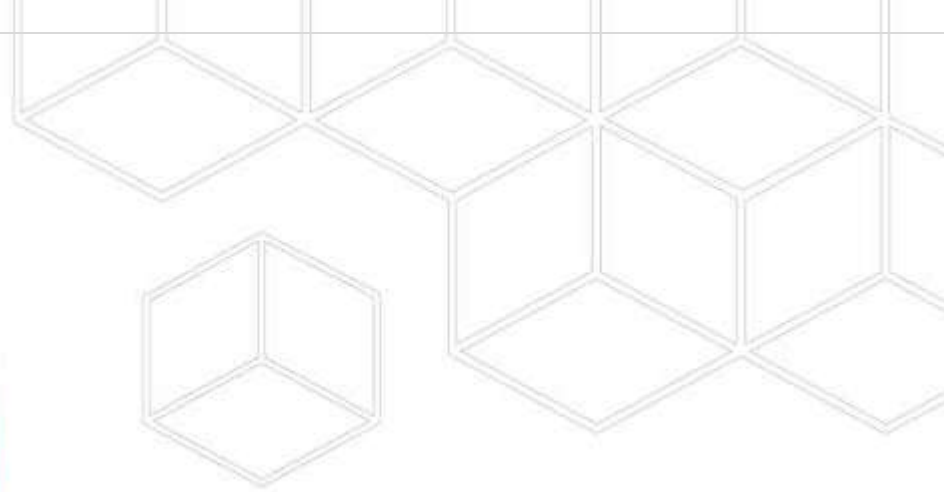
We are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

In undertaking our work, we have been instructed to assume that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the property.

We have not carried out any investigation into past or present uses, either of the properties or of any neighboring land, to establish whether there is any contamination or potential for contamination to the subject properties from the use or site and have therefore assumed that none exists.

However, should it be established subsequently that contamination exists at the properties or on any neighboring land, or that the premises has been or is being put to any contaminative use, this might reduce the value now reported.

DOCUMENTS COPIES





Tourism Accommodation Operation License

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

رقم الترخيص: ٤١٠١٤٠٦
تاريخ الإصدار: ١٤٣٥/٣/٠٤ هـ

الهيئة العامة للسياحة والآثار
Saudi Commission for Tourism & Antiquities

ترخيص تشغيل مرافق الإيواء السياحي
TOURISM ACCOMODATION OPERATION LICENSE

فندق
HOTEL

Trade Name: **Eskan 4**

Owner's Name: **Eskan Company**

Operator's Name: **Eskan Company**

الاسم التجاري: اسكان ٤
اسم المالك: شركة اسكان
اسم المشغل: شركة اسكان
العنوان:
رقم المبنى: _____ الشارع: العام الحيز: العزيزية المدينة: مكة المكرمة

تمنح بهذا الهيئة العامة للسياحة والآثار ترخيصا للمنشأة الموضحة أعلاه بمزاولة نشاط تشغيل مرافق الإيواء السياحي بمدينة: مكة المكرمة

المدير التنفيذي
لفرع الهيئة العامة للسياحة والآثار بمكة المكرمة

الختم

٢٠٢٤/٠٣/٠٤

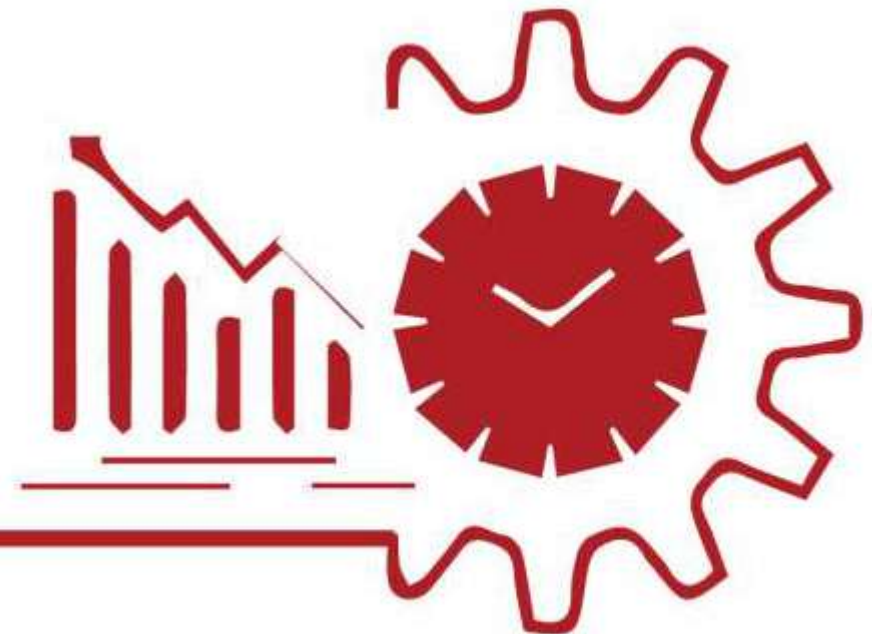
ESKAN TOWER 5 MUSCAT CAPITAL

MAKKAH CITY

JUNE 2020



Valuation Report





REF: 2010367-2
Date: 20/07/2020
M/S MUSCAT CAPITAL

Subject: Valuation Report for Eskan Tower 5 in Makkah City, Saudi Arabia.

Dear Sir,

With reference to your request and approval dated on June 01, 2020 for valuation service of the hospitality project (Eskan Tower 5) located in Makkah city, please find hereafter our detailed valuation report including other information related to the mentioned property.

Issued without prejudice and liabilities

WHITE CUBES REAL ESTATE

Mr. Essam Al Hussaini – GM- WHITE CUBES KSA

Member of the Saudi Authority of Accredited Valuers (Taqeem)





COPYRIGHT © WHITE CUBES REAL ESTATE. 2020

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

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





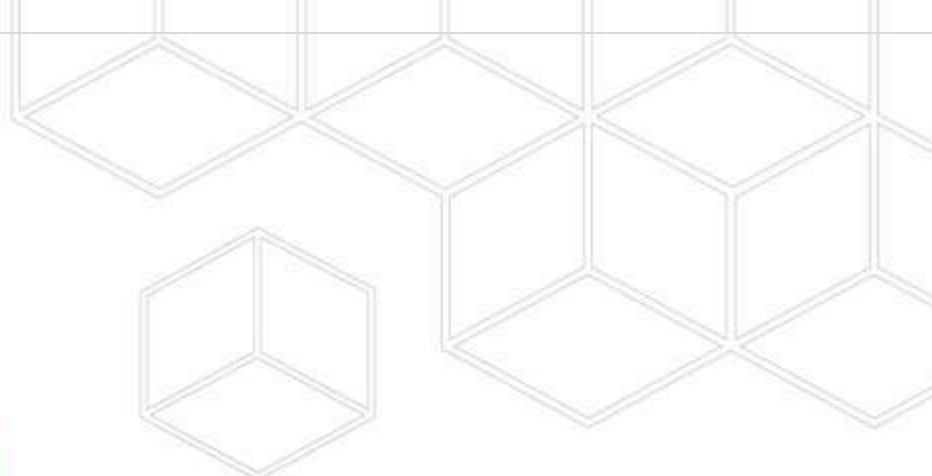
Table of Contents
(Please Click on the Title for Direct Access)

1.1	EXECUTIVE SUMMARY	7
1.2	VALUATION REFERENCE	9
1.3	BASIS OF VALUATION	9
1.4	CLIENT APPROVAL DATE	11
1.5	INSPECTION DATE	11
1.6	VALUATION DATE	11
1.7	REPORT DATE	11
1.8	OPINION OF VALUE	11
1.9	PURPOSE OF VALUATION	11
1.10	INSPECTION ROLE	11
1.11	MARKET SURVEY	12
1.12	PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION	14
1.13	INFRASTRUCTURE FACILITIES	14
1.14	LOCATION	15
1.15	PROPERTY ACCESS	16
1.16	TITLE DEED & OWNERSHIP	17
1.17	CONSTRUCTION & BUILDINGS	17
1.18	PILGRIMS PERMIT	18
1.19	PHOTO RECORD	19
1.20	STATUS & CONDITION	21
1.21	INSURANCE	21
1.22	SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS	23
1.23	BUDGET ALLOCATION FOR 2019	23
1.24	SWOT ANALYSIS	24
1.25	SECTOR BRIEF	24
1.26	RISK ANALYSIS	26
1.27	DOCUMENTS RECIEVED	28
1.28	GENERAL ASSUMPTIONS	28
1.29	LEGAL NOTICES	28
1.30	INFORMATION SOURCE	29
1.31	STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)	29
1.32	VALUATION APPROACH	29



1.33	INPUT VALUATION PROCESS	31
1.34	COST APPROACH (DRC)	31
1.35	INCOME APPROACH- MARKET RATES	34
1.36	INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT	37
1.37	SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES	38
1.38	VALUATION NOTES	39
1.39	SUBJECT PROPERTY VALUE	39
1.40	REPORT USE	39
1.41	DISCLAIMER	39
1.42	CONCLUSION	40
1.43	CONSULTANT STATUS	42
1.44	DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST	42
1.45	CONFIDENTIALITY	42
1.46	ENVIRONMENTAL MATTERS	42

EXECUTIVE SUMMARY

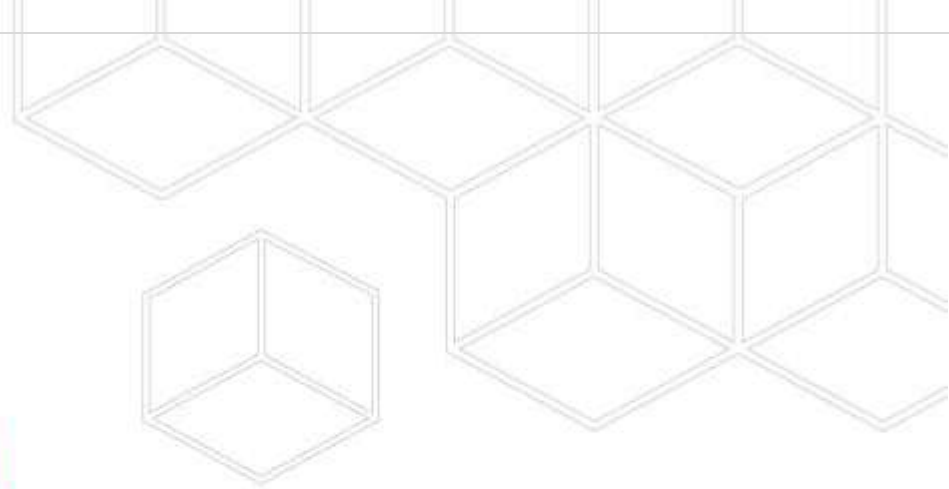




1.1 EXECUTIVE SUMMARY

Introduction	We received instructions from the client on 01/06/2020 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.
Client Reference No.	For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law. 2010367-2
Purpose of Valuation Subject Property	Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes Hospitality Tower
Property Location Title Deed Information Ownership Type Owner	The property is located in Prince Abdullah Faisal district, Makkah City. Title Deed No: 920121009575, Title Deed Date: 09/04/1439, Issued from Makkah Notary Freehold Machaer REIT for Real Estate
Land Use Land Area (Sqm) BUA (Sqm) No. of Rooms Pilgrim's Capacity Vacancy Rate	Commercial Based on the title deed, the land has an area size of 1,382.73 Sqm The building is composed of 20 floors with a total BUA of 19,905 Sqm The total number of rooms is 428 Rooms 1976 Pilgrims The property is fully leased to 1 tenant with a triple net of 12,312,000 SAR
Valuation Approach Final Property Value	Comparable Approach, Cost Approach & Income Approach 182,400,000 SAR
Valuation Date Inspection Date	30/06/2020 25/06/2020

TERMS OF REFERENCE & VALUATION





1.2 VALUATION REFERENCE

This report was prepared based on the instructions issued to us by Muscat Capital (the customer) to estimate the market value of the property / real estate that is the subject of this report for the mentioned purpose only. This report may not be used for other purposes. The valuation was prepared in accordance to the regulations and standards issued by the Saudi Authority of Accredited Valuers and the International valuation Standards of the Council of International Assessment Standards (IVSC).

1.3 BASIS OF VALUATION

Market Value

Market Value is defined as: -

The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties have each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

The definition of Market Value is applied in accordance with the following conceptual framework:

"The estimated amount" refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. Market value is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the market value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of special value:

AN ASSET SHOULD EXCHANGE

"an asset should exchange" refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the valuation date;

ON THE VALUATION DATE

"on the valuation date" requires that the value is time specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date;

BETWEEN WILLING BUYER

"between a willing buyer" refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market";



AND
WILLING
SELLER

“**and a willing seller**” is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

IN AN ARM'S
LENGTH
TRANSACTION

“**in an arm's-length transaction**” is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of special value. The market value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;

AFTER
PROPER
MARKETING

“**after proper marketing**” means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the market value definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the valuation date;

KNOWLEDGEABLY
AND
PRUDENTLY

‘**where the parties had each acted knowledgeably, prudently**’ presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the valuation date. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favorable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the valuation date, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

AND
WITHOUT
COMPULSION

‘**and without compulsion**’ establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it. Market value is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognized definition. It describes an exchange between parties that are unconnected (acting at arm's length) and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, on the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximizes its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible. Market value is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.



1.4 CLIENT APPROVAL DATE

The client approval date reflects the green light given to us by the client to start the inspection procedures of the property / properties subject to the valuation process.

June 01, 2020.

1.5 INSPECTION DATE

The inspection date reflects the exact date of the property’s inspection and the date of executed market survey. Yet, the outcome value of the subject property / properties will be based on the findings at the inspection date.

June 25, 2020.

1.6 VALUATION DATE

The Valuation date is the date on which the opinion of value/s applies. The date of valuation is the date were the value/s of the subject property / properties is reflected. The valuation date is at

June 30, 2020.

1.7 REPORT DATE

The valuation reports usually dated exactly as the valuation date. Yet, and in some cases, the report date can be after the valuation date depending on the nature, size and location of the subject property.

July 20, 2020.

1.8 OPINION OF VALUE

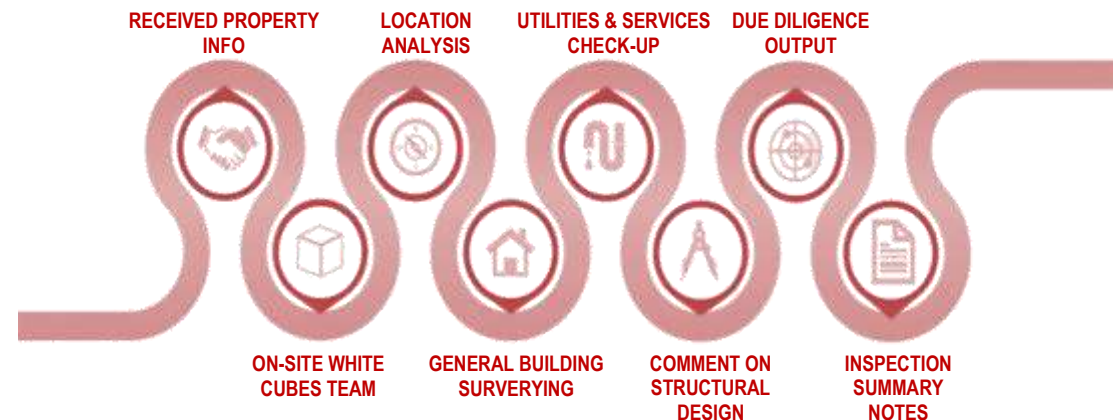
All the outputs will be shown in this report (Values) are based on our best knowledge of the market, documents received from the client (assumed to be correct), market findings and inspection inputs. Yet, the estimated values of the subject property / properties express our opinion of values based on the previously mentioned findings.

1.9 PURPOSE OF VALUATION

The client requested to know the current market value of the subject property for Real Estate Investment trust (REIT) Purposes. Therefore, and according to the valuation purpose, and as requested by the client, we will adapt the valuation methodologies of The Comparable Approach, The Income Approach & Depreciated Replacement Cost (DRC)

1.10 INSPECTION ROLE

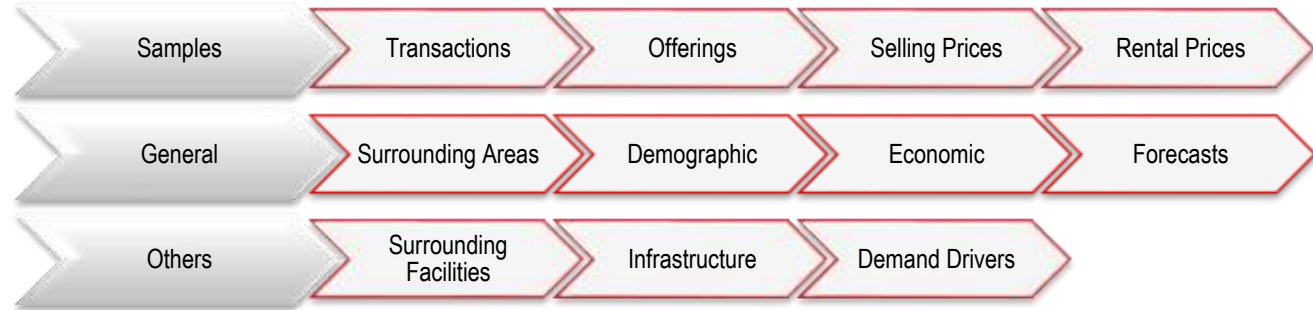
A visit to a property or inspection of an asset, to examine it and obtain relevant information, in order to express a professional opinion of its value. We hereby confirm that we have inspected the subject property / Asset at the date of inspection. Our inspection procedure covers only the surface / boundaries / out layers of the property. No technical inspection has been made such as soil test, construction durability, etc. the following shows the findings from the inspection procedures.



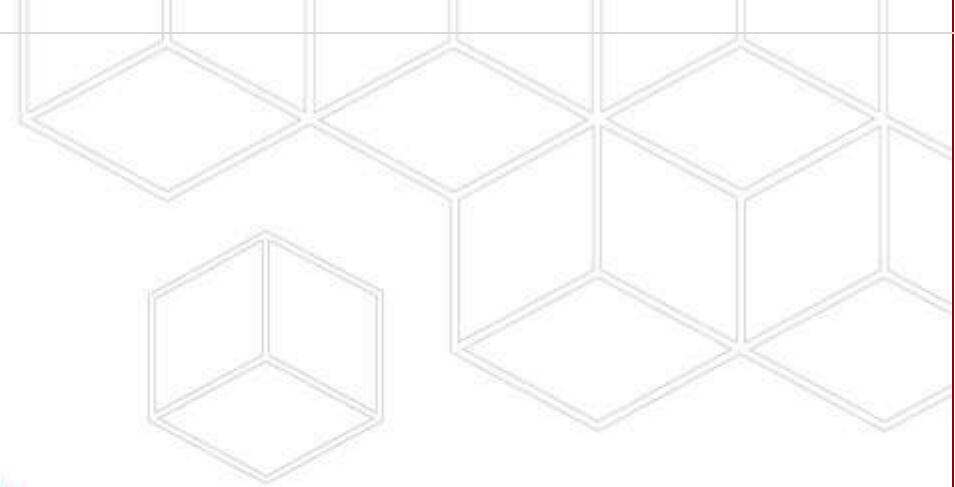


1.11 MARKET SURVEY

During the site visit, our team has made the market survey for the immediate surrounding areas of the subject property to collect all the possible and related data to the valuation process. The collected data will be prices, rents, land offerings, properties transactions, etc. the collected data type will be according to the property data and the purpose of valuation.



PROPERTY DETAILS





1.12 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

Property Description

The subject property is a hospitality tower composed of 20 floors and located in Prince Abdullah Faisal district, Makkah City. Based on the provided copy of the title deed and the construction permit, the project has a total land area of 1,382.73 Sqm and a total BUA of 19,905 Sqm. As per the site inspection done by our team for the purpose of valuation, the property is open from 1 side with a direct view on Al Rida Street from the west side. The tower is mostly surrounded by several residential and mix-use building where all infrastructural facilities such as water electricity, sewage and telecommunication are available in the surroundings and connected to the subject property.

Location Description

The property subject of valuation is a hospitality tower located in Prince Abdullah Faisal district, Makkah City.
 The property is bordered from the north by a private property
 The property is bordered from the south by a private property
 The Property is bordered from the east by a private property
 The property is bordered to the west by Al Rida Street

Ease of Access

Based on the current location of the subject property, the access level is medium since it is located near Al Hajj Road.

Area Surrounding the Property

The subject property is mostly surrounded by residential and mix-use buildings.

Land		Building	
Land Use	Commercial	Building Type	Hospitality Tower
No. of Streets	1	Building Structural Conditions	Fully Constructed
Land Shape	Graded	External Elevation Conditions	Good
Direct View on the Main Road	No Direct View on the main road	Building Finishing Conditions	Good
Direct View on an Internal Street	Al Rida Street	Overall Building Conditions	Good
Land Condition	Constructed		

1.13 INFRASTRUCTURE FACILITIES

	Available in the surrounding	Connected to the property
Water	✓	✓
Electricity	✓	✓
Tele-Communication	✓	✓
Sewage	✓	✓

All the infrastructural facilities are available in the surroundings and connected to the subject property.



1.14 LOCATION

The subject property is located in Prince Abdullah Faisal district, Makkah city and surrounded by several landmarks as follows:

Property Location on a City Scale



Property Location on a District Scale



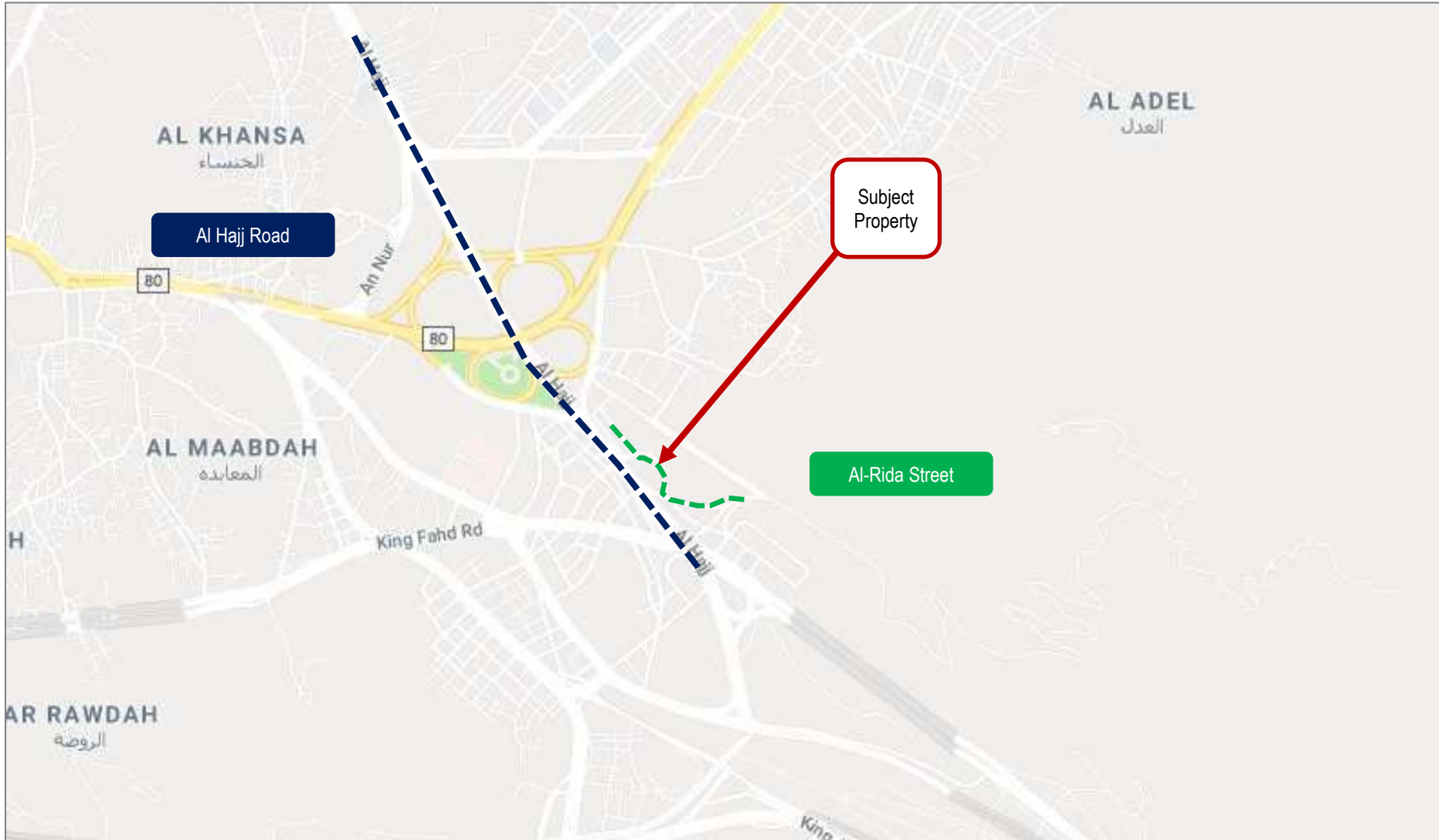
Surrounding Landmarks

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1- Faculty Alchp (0.5 Kilometre) 2- Makarim Albait (0.7 Kilometre) 3- Al Saad Flower Hotel 3 (0.5 Kilometre) 4- Retaj Al Rayyan (0.9 Kilometre) 5- King Faisal Hospital (0.6 Kilometre) | <ul style="list-style-type: none"> 6- Zajil (0.7 Kilometre) 7- Jarir Bookstore (1 Kilometre) 8- Bin Dawood Shisha (1 Kilometre) 9- Makkah Province Emirate (1.1 Kilometres) 10- Noor (1.2 Kilometres) |
|---|--|



1.15 PROPERTY ACCESS

The subject property can be accessed as shown in the map below:





1.16 TITLE DEED & OWNERSHIP

We were provided with copy of the title deed related to the subject property which is owned by one title deed. The details of the subject property:

City	Makkah	Land Area	1,382.73
District	Prince Abdullah Faisal	Plot No.	166
T.D Type	Electronic	Block No.	N/A
T.D Number	920121009575	Layout No.	1/15/23/ب
T.D Date	09/04/1439 H. D	Owner	Machaer REIT For Real Estate
T.D Value	182,400,000	Ownership Type	FreeHold
Date of Last Transaction Issued From	N/A Makkah Notary	Limitation of Document	N/A
North Side	Private Property	East Side	Private Property
South Side	Private Property	West Side	Al Rida Street

Notes The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.

1.17 CONSTRUCTION & BUILDINGS

The building permit indicates the maximum permissible BUA approved by the city municipality. However, the actual area may differ from the area mentioned in the building permit. Therefore, if the customer did not provide us with a copy of the approved plans, the valuation will be done based on the building permit provided by the customer. In the event that the customer does not provide us with a copy of the legal documents that show the total building surfaces, we will valuate them using the skills of our team along with the municipality's laws and regulations, and therefore the building surfaces will be estimated only roughly.

Source of BUA		Actual Age of the Property		Status of the property	
Construction Permit	✓	Construction Permit	✓	New	-----
As Built Drawings	-----	As Built Drawings	-----	Fully Constructed	✓
Other Documents	-----	Other Documents	-----	Under Construction	-----
Verbal Information	-----	Verbal Information	-----		
Estimation	-----	Estimation	-----		



The subject property is a fully constructed Hospitality Tower composed of 20 floors. The Client has provided us with a copy of the Construction Permit issued by Makkah Municipality with the below details:

Subject Property			
Construction Permit Type			New Permit
Property Type			Residential commercial
Construction Permit No.			68942
Construction Permit Date			23/12/1434 H. D

Description	No. of Units	Area (sqm)	Use
Basement	1	1,382.73	Parking Spots
Ground Floor	1	1,018.74	Reception + Commercial
Mezzanine	1	758.78	Reception
Restaurant Floor	1	1,016.88	Restaurant
Mosque Floor	1	1,016.88	Mosque
14 Typical Floors	14	12,780.6	Residential
Annex Floor	1	755.03	Residential
Stair Case & Elevators	1	44.19	Staircase & Elevators
Sewage Tanks	1	6	Sewage Tanks
Total BAU (sqm)		19,905	

1.18 PILGRIMS PERMIT

The client has provided us with copy of the pilgrims permit which was assumed to be correct and authentic. We must note that it is not in our scope to run legal diagnoses to any legal document. The details are shown below:

Pilgrims Permit	
Permit No.	13702
Permit Issuance Date	02/07/1434 H. D
Total Number of Rooms	428
Number of Pilgrims	1976
Number of Elevators	6
Number of Internal Emergency Staircases	3
Number of Electrical Generators	1

Means of Safety Available in the property	
Automatic Sprinkler System	Fire Alarm System
Fire Extinguishing System	Fire Pump



1.19 PHOTO RECORD







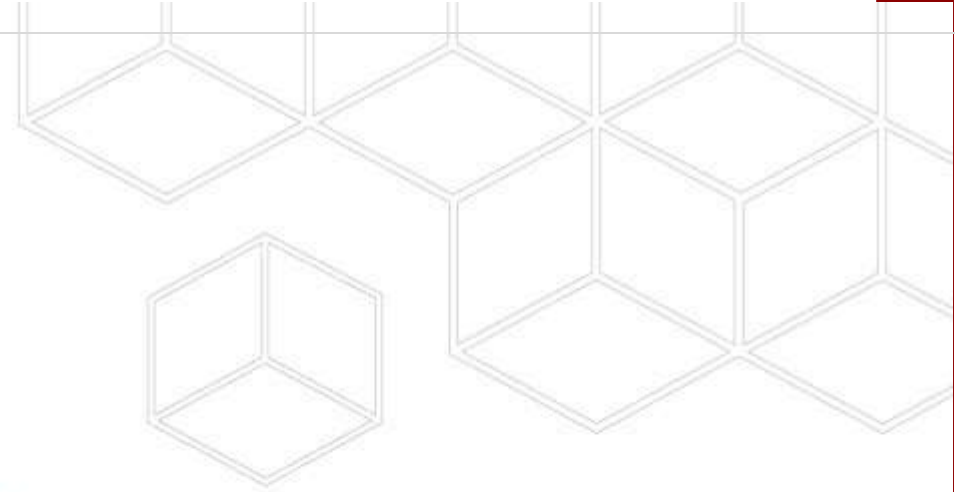
1.20 STATUS & CONDITION

The subject property is a fully constructed hospitality tower. It is composed of 20 floors in total, 14 of which are typical residential floors with a total capacity of 428 rooms units. It has six elevators and three internal emergency staircases. The property is equipped with variety of safety means such as an automatic sprinkler system, fire alarm system, fire extinguishing system and a fire pump.

1.21 INSURANCE

We have not been provided with any insurance policy for the underlying asset.

MARKET INDICATORS





1.22 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

Economic Indicator	2018	2019	2020
GDP (Source: General Authority for Statistics)	(Q2) 732,747 Bn	642.8 Bn (E)	657.58 Bn (E)
GDP Growth (Source: Ministry of Finance)	%2.3	0.5%	2% (E)
Inflation Rate (Source: SAMA)	2.45%	-1.22%	-1.5% (E)
Interest Rates (Source: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (E)
Government Revenues (Source: General Authority for Statistics)	895 Bn	978 Bn	833 Bn (E)
Government Spending (Source: General Authority for Statistics)	1,079 Bn	1,050 Bn (E)	1,020 Bn (E)
Unemployment Rate (Source: General Authority for Statistics)	6%	5.6%	5.2% (E)
Population (Source: General Authority for Statistics)	33,413,660	34,413,660	34,218,169

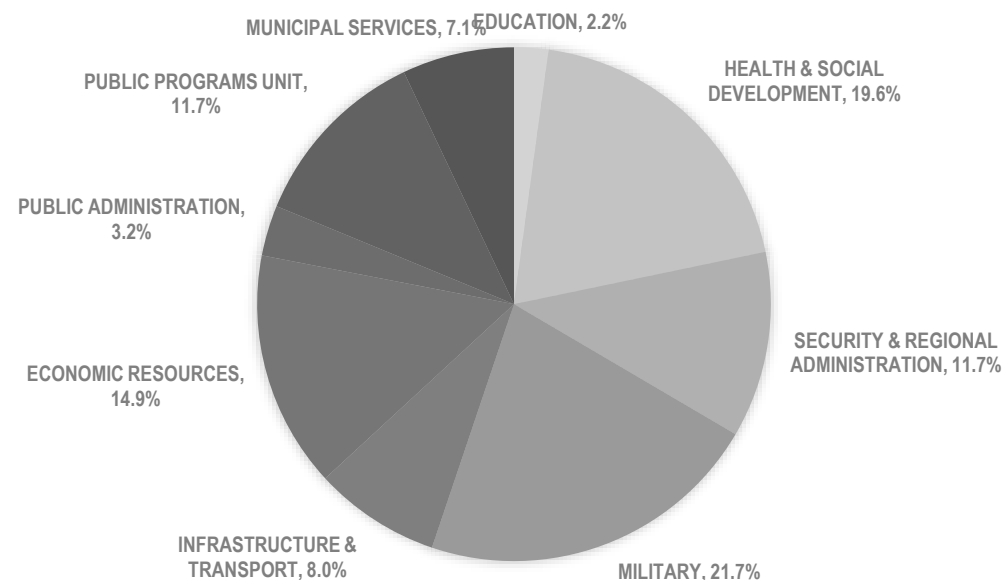
1.23 BUDGET ALLOCATION FOR 2019

Public Administration	28 SAR bn
Military	191 SAR bn
Security & Regional Adm.	103 SAR bn

Municipal Services	62 SAR bn
Education	193 SAR bn
Health & Social Dev.	172 SAR bn

Economic Resources	131 SAR bn
Infrastructure & Transport	70 SAR bn
Public Programs Unit	103 SAR bn

Source: Ministry of Economy





1.24 SWOT ANALYSIS

<p>Strength</p> <ul style="list-style-type: none"> - Good quality of finishing - Newly Constructed Project 	<p>Weakness</p> <ul style="list-style-type: none"> - No direct view on the main road - It is open on 1 side only
<p>Opportunities</p> <ul style="list-style-type: none"> - High demand of hospitality project due to the nature of the city 	<p>Threats</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existing and upcoming hospitality projects - High Competition in the area

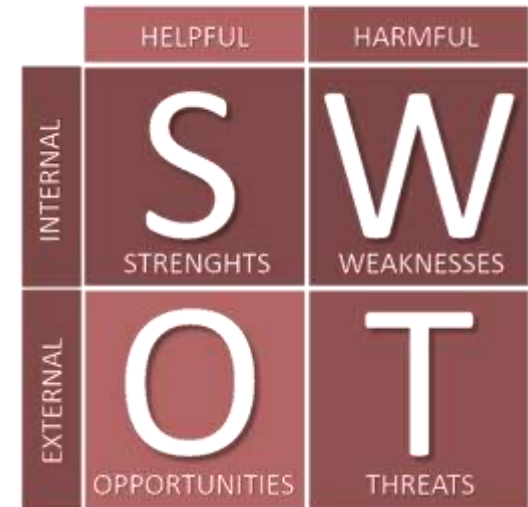
The strength and weakness points mentioned above are considered as an indicator only, where no full market study was conducted in this matter. Yet, all the mentioned points are based only on the site inspection of the subject property.

1.25 SECTOR BRIEF

In the following we will insert general information about the real estate sector related to the property subject of our valuation and which is intended to give an initial indication on the sector. These information and indicators are estimated based on our experience, the current sector performance and some other historical data collected from our side, In addition to some current economic changes in general.



- Indicator showing a decrease in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing an increase in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing a stable position in the current performance comparing to the last year





Overall Sector Performance

From 2019 to 2020



Future Expectations



Overall Sector Stability

From 2019 to 2020



Future Expectations



Values of Lands Related to The Sector

From 2019 to 2020



Future Expectations

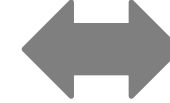


Sector rental Income

From 2019 to 2020



Future Expectations



Sector Demand

From 2019 to 2020



Future Expectations



Investors' Appetite

From 2019 to 2020

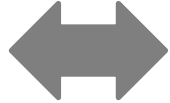


Future Expectations



Sector's occupancy ratios

From 2019 to 2020

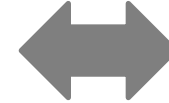


Future Expectations

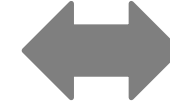


Sectors Positive Changes

From 2019 to 2020



Future Expectations



White Cubes Team's Analysis



1.26 RISK ANALYSIS

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-6	Minimal Risk (2) 8-12	Medium Risk (3) 13-18	Elevated Risk (4) 19-24	Very High Risk (5) 25-30
Overall Economy	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Current Performance	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Future Performance	-----	✓	-----	-----	-----
Occupancy Rates	-----	-----	✓	-----	-----
Supply Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Demand Rate	-----	✓	-----	-----	-----
Total Risk	0	4	12	0	0
Risk Category	16 Risk Points - Medium Risk				

Sector Analysis

Risk Category- 16 Risk Points - Medium Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-5	Minimal Risk (2) 6-10	Medium Risk (3) 11-15	Elevated Risk (4) 16-20	Very High Risk (5) 21-25
Access	-----	-----	✓	-----	-----
Location	-----	-----	✓	-----	-----
Land Shape	-----	✓	-----	-----	-----
Surrounding Area facilities	-----	-----	✓	-----	-----
Total Risk	0	2	9	0	0
Risk Category	11 Risk Points – Medium Risk				

Land Analysis

Risk Category- 11 Risk Points – Medium Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-3	Minimal Risk (2) 4-6	Medium Risk (3) 7-9	Elevated Risk (4) 10-12	Very High Risk (5) 13-15
Facilities & Amenities	-----	✓	-----	-----	-----
Management Skills	-----	✓	-----	-----	-----
Overall Condition	-----	✓	-----	-----	-----
Total Risk	0	6	0	0	0
Risk Category	6 Risk Points - Minimal Risk				

Property Analysis

Risk Category- 6 Risk Points - Minimal Risk

PROPERTY VALUATION





1.27 DOCUMENTS RECIEVED

The client has provided us by clear copy of the following documents.

Title Deed Copy ✓	Construction Permit ✓	Krooki
Master Plan	Layouts	3D Design & Perspectives
Pictures	Presentation of the subject property	Pilgrims Permit ✓
Location Link ✓	Contact Details ✓	Costing & Budget
Tenant List	Income & Revenues	Operational Cost - OPEX

1.28 GENERAL ASSUMPTIONS

- The subject property is valued under the assumption of freehold status unless otherwise stated in the report.
- All the written and verbal information provided to us by the Client assumed to be up to date, complete and correct in relation to elements such as title deed, construction permits, land area, and any other relevant matters that are set out in the report.
- This report is a valuation report and not structural / building survey. Therefore, we did not carry out any structural due diligence, utilities check, services check, soil test, etc.
- All the inputs used in the valuation methodologies are based on the collected market data using our best know how and experience in the related market.
- The output of this report (Final Value), is based on the used assumptions, received documents from the client and available market data. Yet, the output estimates show an indicative value of the subject property / properties.

1.29 LEGAL NOTICES

We are not aware of and have not been notified of any legal notices on the property, whether they are ongoing or pending in the courts.



1.30 INFORMATION SOURCE

Referring to the purpose of this report, it has been assumed that all information received from the client, whether verbal or written, is up-to-date and correct. Our team conducted a field research in order to ensure the validity of some market information for the purpose of valuation, which included the values of assets in the region, occupancy rates and market information related to the asset being valued in order to reach the market value of the asset being valued. During the field research process, some sources were relied on as follows:

- The field survey prepared by us
- Site inspection done by our team
- Our historical database for the similar assets of the property being valued
- Sales agents specialized with the same type of assets subject to valuation

1.31 STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)

Our service’s scope does not include any technical testing of buildings and / or structural examinations and does not include any quality assurance of these constructions. However, in the event of any visible and observed deficiencies in the structural structure, we will write it down in our report and reflect such effect on the value.

1.32 VALUATION APPROACH

With reference to the valuation purpose, taking into consideration the nature of the subject property, we will use the following ticked methods to estimate the market value of the subject property:

	DRC	Comparable	Income Cap	DCF	RLV
Land	-----	✓	-----	-----	-----
Building	✓	-----	-----	-----	-----
Overall Property	-----	-----	✓	-----	-----

COMPARABLE METHOD

This is the method most are familiar with as it is the accepted method for valuing residential real estate. Typically, this method involves selecting properties with similar characteristics in the same market area that have recently sold. Once those properties are found they are compared to the property in question and a professional appraiser will deduct value from the subject property for comparative deficiencies and increase value for advantages. Typically, this method is required if the investor is seeking conventional financing. For comparable information, property brokers, dealers and estate agents are contacted to ascertain the asking and selling prices for property of the nature in the immediate neighborhood and adjoining areas. Neighboring properties, which have been recently sold or purchased, are investigated to ascertain a reasonable selling price.



DEPRECIATED REPLACEMENT COST (DRC)

A cost approach is a real estate valuation method that surmises that the price someone should pay for a piece of property should not exceed what someone would have to pay to build an equivalent building. In cost approach pricing, the market price for the property is equivalent to the cost of land plus cost of construction, less depreciation. It is often most accurate for market value when the property is new. Generally, the cost approach considers what the land, devoid of any structures, would cost, then adds the cost of building the structures, then depreciation is subtracted. The cost approach is most often used for public buildings, such as schools and churches, because it is difficult to find recently sold comparable properties in the local market, and public buildings do not earn income, so the income approach cannot be used, either. A property that already has improvements will usually contribute a certain amount of value to the site, but improvements can also lower property value if the site's potential buyers wish to use the property for another use that would entail removing some of the improvements to the current site. The cost approach is best used when improvements are new and there is adequate pricing information to value the property components. The cost approach may be less desirable if there are no recent sales of vacant land for which to compare, since the major method of valuing vacant lands is to use the sales comparison approach, or when construction costs are not readily available. The cost approach method includes:

- Estimate what the vacant property would be worth.
- Estimate the current cost of building the structures, then add that value to the value of the vacant land.
- Estimate the amount of accrued depreciation of the subject property, then subtract it from the total to arrive at the property's worth.

CAPITALIZATION METHOD (CAP RATE)

The income approach values property by the amount of income that it can potentially generate. Hence, this method is used for apartments, office buildings, malls, and other property that generates a regular income.

The appraiser calculates the income according to the following steps:

- Estimate the potential annual gross income by doing market studies to determine what the property could earn, which may not be the same as what it is currently earning.
- The effective gross income is calculated by subtracting the vacancy rate and rent loss as estimated by the appraiser using market studies.
- The net operating income (NOI) is then calculated by subtracting the annual operating expenses from the effective gross income. Annual operating expenses include real estate taxes, insurance, utilities, maintenance, repairs, advertising and management expenses. Management expenses are included even if the owner is going to manage it, since the owner incurs an opportunity cost by managing it herself. The cost of capital items is not included, since it is not an operating expense. Hence, it does not include mortgage and interest, since this is a debt payment on a capital item.

Estimate the capitalization rate (aka cap rate), which is the rate of return, or yield, that other investors of property are getting in the local market.



1.33 INPUT VALUATION PROCESS

After carrying out the inspection process of the subject property, and based on the purpose of the valuation, we surveyed the surrounding area for the purpose of bringing in information related to the same sector to begin the actual assessment. This information may include similar land prices, residual values, income rates and other information that may be useful, depending on the assessment method to be followed in this report.

1.34 COST APPROACH (DRC)

As a first step, we did not find samples similar to the property's land in terms of area, nature, etc. Yet, we have conducted a market survey in addition to interviews with several real estate agents and found that the square meter's value fall between 13,500 & 14,500 SAR/ Sqm. We will base our valuation analysis on the average rate 14,000 SAR/ Sqm.

SENSITIVITY ANALYSIS					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
Land Area	1,383	1,383	1,383	1,383	1,383
SAR / Sqm	SAR 12,600.0	SAR 13,300.0	SAR 14,000.0	SAR 14,700.0	SAR 15,400.0
Property Value	SAR 17,425,800	SAR 18,393,900	SAR 19,362,000	SAR 20,330,100	SAR 21,298,200
	PROPERTY VALUE				

As a second step, the cost of reconstructing the building (the cost of replacement) was estimated, based on the average construction costs of similar properties and at the same level of finishes, services, utilities, and others. The opinion of some engineering experts was used in this regards. The following table shows the expected replacement costs for such property.

	Min Cost (SAR / Sqm)	Max Cost (SAR / Sqm)	Average Cost
Skeleton - Concrete Cost	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
MEP	SAR 450	SAR 550	SAR 500
Finishing Materials	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
Fit outs &Appliance	SAR 250	SAR 350	SAR 300
Furniture	SAR 750	SAR 850	SAR 800
Site Improvements	280	320	300
Owner Profit	28%	32%	30%

In the following table, we will estimate the direct replacement cost of the property taking into consideration the main components of the building, such as the concrete structure, electromechanical work, finishes, site improvements, etc. Then we will estimate the value of the indirect costs as a percentage of the total direct costs to estimate the total construction costs of the project



LAND			
Title Deed	Land Area	SAR / Sqm	Total Value
920121009575	1,383.00	SAR 14,000	SAR 19,362,000

Building			
	Unit	No of Floors	Total BUA
Basement	Sqm	1	1,382.73
Ground Floor	Sqm	1	1,018.74
Mezzanine	Sqm	1	758.78
Restaurant Floor	Sqm	1	1,016.88
Mosque Floor	Sqm	1	1,016.88
14 Typical Floors	Sqm	14	12,780.60
Annex Floor	Sqm	1	755.03
Stair Case & Elevators	Sqm	1	44.19
Sewage	Sqm	1	6
Tanks	Sqm	1	1,125.17
Total (SQM)	19,905.00		

HARD COSTS ESTIMATES					
G + M + Upper Floors + Annex					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	18,522.27	SAR 1,000	SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270
Electro Mechanic	18,522.27	SAR 500	SAR 9,261,135	100%	SAR 9,261,135
Finishing	18,522.27	SAR 1,000	SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270
Fit outs & Appliances	18,522.27	SAR 300	SAR 5,556,681	100%	SAR 5,556,681
Furniture	18,522.27	SAR 800	SAR 14,817,816	100%	SAR 14,817,816
Total			SAR 66,680,172	100.00%	SAR 66,680,172

Underground					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	1,382.73	SAR 1,500	SAR 2,074,095	100%	SAR 2,074,095
Electro Mechanic	1,382.73	SAR 500	SAR 691,365	100%	SAR 691,365
Finishing	1,382.73	SAR 400	SAR 553,092	100%	SAR 553,092
Total			SAR 3,318,552	100.00%	SAR 3,318,552

General Site Development					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Land Development	1,382.73	SAR 80	SAR 110,618	100%	SAR 110,618
External Landscape	363.99	SAR 200	SAR 72,798	100%	SAR 72,798
Fences	0.00	SAR 250	SAR 0	100%	SAR 0
Site Improvements	363.99	SAR 300	SAR 109,197	100%	SAR 109,197
Total			SAR 292,613	100.00%	SAR 292,613



	Actual Completion %	Total BUA	19,905.00
G+M + Upper Floor	100.00%	Total Hard Cost	SAR 70,291,337
Under Ground	100.00%	Average SAR / Sqm	SAR 3,531
General Site Dev.	100.00%	Overall Completion	100.00%

SOFT COSTS ESTIMATES

	Total Hard Cost	Ratio	Soft Cost
Initial Project Pre Cost	SAR 70,291,337	0.10%	SAR 70,291.34
Design	SAR 70,291,337	0.50%	SAR 351,456.69
Eng Consultant	SAR 70,291,337	1.00%	SAR 702,913.37
Management	SAR 70,291,337	5.00%	SAR 3,514,566.87
Contingency	SAR 70,291,337	5.00%	SAR 3,514,566.87
Others	SAR 70,291,337	0.00%	SAR 0.00
TOTAL			SAR 8,153,795.14

After knowing the total construction costs (Incl. Soft Costs) at a rate of 3,941 SAR per square meter, we will estimate the economic life of the property according to the type of construction and its general condition, then apply the depreciation rates based on the actual age of the property. The developer's profitability will be added to the property's value after depreciation to reflect the estimated market value of the building

DEVELOPMENT VALUE

Hard Cost	SAR 70,291,337	Economic Age	50
Soft Cost	SAR 8,153,795	Annual Dep Rate	2.00%
Total Dev Cost	SAR 78,445,133		
		Actual Age	7
Net Dep Rate	14.00%	Total Dep Rate	14.00%
Dev Cost After Depreciation	SAR 67,462,814	Add Appr Rate	0.00%
		Net Dep Rate	14.00%
Total Completion Rate	100.00%		
Developer Profit Rate @ 20%	30.0%		
Dev. Profit Amount	SAR 20,238,844		
Development Value	SAR 87,701,658		

The total value of the building is 87,702,662 SAR, which will be added to the value of the land in order to get the full value of the property as follows:

Total Dev. Value	Land Value	Total Property Value	Rounded Value
SAR 87,702,662	SAR 19,362,000	SAR 107,064,662	SAR 107,100,000



1.35 INCOME APPROACH- MARKET RATES

Market Rental Analysis

PILGRIMS – HAJJ SEASON

We have noted that the average market rate for the Hajj season in the surrounding areas of the subject property falls in the range of SAR 1,650 to SAR 1,750, which we have applied the rate of SAR 1,700 for conservative basis. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 95% occupancy rate in Hajj season.

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (20 DAYS)

The Average Daily Rates for the hospitality sector depend on the category of the property itself (no of Stars). The average ADR falls in the range of SAR 130 to SAR 190 as rooms daily rates for the first 20 days of Ramadan Season. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 80% occupancy rate for the same mentioned season.

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (10 DAYS)

The average ADR of the last 10 days of Ramadan season falls in the range of SAR 200 to SAR 400 in the surrounding areas of the subject property, in addition to occupancy rate of 90%.

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – OTHER SEASONS

The overall estimated occupancy rate of the hospitality sector in Makkah for the remaining days of the year, and in the year of 2020, is almost 45%. Yet we have assumed 45% occupancy rate due to the property's location with an ADR of SAR 130 / Night.

Analysis of Operating and Maintenance Expenses

The operating expenses of similar properties reached between 10% to 20% of the total expected income for the property. These ratios depend on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself. These ratios are divided into several main categories as follows:

Management expenses	5% to 7%
Operating and maintenance expenses	5% to 6%
General service bills expenses	3% to 4%
Other incidental expenses	2% to 3%



Property Operation and Maintenance Expenses

The owner did not provide us with details of the actual maintenance and operation costs of the project and accordingly market averages for similar projects will be assumed. Therefore, we will apply the rate of 15% as the OPEX which will be calculated from the total revenues of the property. This ratio is based on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself.

Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate				7%
Maximum capitalization rate				8%
Average				7.50%
The effect of the property specifications on the property				
Item	Status	Influence	Notes	
Ease of access to the property	-----	0.00%	several major methods	
General condition of the property	-----	0.25%	The actual age of the property is 7 years	
The general location of the property	-----	-0.25%	The area is served good	
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes	
Project Management Team	-----	-0.25%	Excellent management and operational team level	
Services and public facilities	-----	0.00%	level and availability of services is average	
Total		-0.25%		
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>				
Total adjustments on capitalization rate		-0.25%		
Capitalization rate, according to market averages		7.50%		
Estimated capitalization rate of the property valuation		7.25%		

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following:

- Easy access to the property
- The general condition of the property
- The general location of the property
- Quality of finishes
- Quality and presence of management team
- Services and public utilities

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 7.25%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES						
Season Type	Unit	Quantity	Rate	Revenue Type	No of Days	Total Revenues
Hajj Season	Pilgrims	1,976	SAR 1,700	Seasonal	10	SAR 3,359,200
Ramadan (20 Days)	Keys	428	SAR 160	Daily	20	SAR 1,369,600
Ramadan (10 Days)	Keys	428	SAR 320	Daily	10	SAR 1,369,600
Other Seasons	Keys	428	SAR 130	Daily	325	SAR 18,083,000
Total Revenues						SAR 24,181,400

EXPENSES						
Season Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Vacancy	Total Deduction
Hajj Season	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	5.00%	15.00%
Ramadan (20 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	20.00%	30.00%
Ramadan (10 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	10.00%	20.00%
Other Seasons	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	55.00%	65.00%
Showrooms	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%

NET OPERATING INCOME			
Season Type	Total Revenues	Total Deduction	NOI
Hajj Season	SAR 3,359,200	15.00%	SAR 2,855,320
Ramadan (20 Days)	SAR 1,369,600	30.00%	SAR 958,720
Ramadan (10 Days)	SAR 1,369,600	20.00%	SAR 1,095,680
Other Seasons	SAR 18,083,000	65.00%	SAR 6,329,050
Showrooms	SAR 0	2.50%	SAR 0
Total			SAR 11,238,770

Revenues	SAR 24,181,400
Deductions	-SAR 12,942,630
Net Operating Income	SAR 11,238,770.00

Net Operating Income	Cap Rate	Property Value	Rounded Value
SAR 11,238,770.00	7.25%	155,017,517.24 SAR	155,000,000.00 SAR



1.36 INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT

Market Rental Analysis

As per the received copy of the leasing contract, the subject property is fully leased to one tenant with an annual triple net lease of SAR 12,312,000. As for the OPEX rate, which is being paid by the Tenant, no expenses were calculated.

Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate				7%	With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following: - Easy access to the property - The general condition of the property - The general location of the property - Quality of finishes - Quality and presence of management team - Services and public utilities
Maximum capitalization rate				8%	
Average				7.50%	
The effect of the property specifications on the property					
Item	Status	Influence	Notes		
Ease of access to the property	-----	0.00%	several major methods		
General condition of the property	-----	0.25%	The actual age of the property is 7 years		
The general location of the property	-----	-0.25%	The area is served good		
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes		
Project Management Team	-----	-0.25%	Excellent management and operational team level		
Tenant Status	-----	-0.50%	Stronghold tenant		
Total		-0.75%			
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>					
Total adjustments on capitalization rate		-0.75%			
Capitalization rate, according to market averages		7.50%			
Estimated capitalization rate of the property valuation		6.75%			The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 6.75%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES					
Unit Type	Quantity	Revenues			
Unit Type	Total GLA	No Of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit	Total Revenues
Hospitality Project		The subject property is Fully leased to 1 tenant			SAR 12,312,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
Total Revenues					SAR 12,312,000
EXPENSES					
Unit Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Total Expenses
Hospitality Project	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
NET OPERATING INCOME					
Unit Type	Total Revenues	Total Expenses	NOI		
Hospitality Project	SAR 12,312,000	0.00%	SAR 12,312,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
Total					SAR 12,312,000
Total Property Revenues					SAR 12,312,000
Total Property Expenses					SAR 0
Net Operating Income					SAR 12,312,000.00
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value		Rounded Value	
SAR 12,312,000.00	6.75%	182,400,000.00 SAR		182,400,000.00 SAR	

1.37 SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES

Methodology	Subject of Valuation	Value in Numbers	Value in Letters
Income- Market	Property	SAR 155,000,000	One Hundred Fifty-Five Million Saudi Riyals
Income- Actual	Property	SAR 182,400,000	One Hundred Eighty-Two Million and Four Hundred Thousand Saudi Riyals
DRC Approach	Land + Building	SAR 107,500,000	One Hundred Seven Million and Five Hundred Thousand Saudi Riyals



1.38 VALUATION NOTES

- We have noted that all the values, prices and occupancy rates have been affected negatively by 5% to 10% due to the current situation arising from the Covid-19's pandemic.
- The achieved value from the income approach is based the leasing contract. In case there were modifications in the contract value and terms between the owner and the tenant, this may cause a direct impact on the final value of the subject property based on the Income approach.

1.39 SUBJECT PROPERTY VALUE

We are of an opinion that the total market value of the subject property taking into consideration the purpose of valuation by using the Income Approach based on the leasing contract is:

Property Value: 182,400,000 SAR
One Hundred Eighty-Two Million and Four Hundred Thousand Saudi Riyals

1.40 REPORT USE

This valuation is for the sole use of the named Client. This report is confidential to the Client, and that of their advisors, and we accept no responsibility whatsoever to any third party. No responsibility is accepted to any third party who may use or rely upon the whole or any part of the contents of this report. It should be noted that any subsequent amendments or changes in any form thereto will only be notified to the Client to whom it is authorized.

1.41 DISCLAIMER

In undertaking and executing this assignment, extreme care and precaution has been exercised. This report is based on the information supplied by the bank and or the owner/s of the property. The values may differ or vary periodically due to various unforeseen factors beyond our control such as supply and demand, inflation, local policies and tariffs, poor maintenance, variation in costs of various inputs, etc. It is beyond the scope of our services to ensure the consistency in values due to changing scenarios.



1.42 CONCLUSION

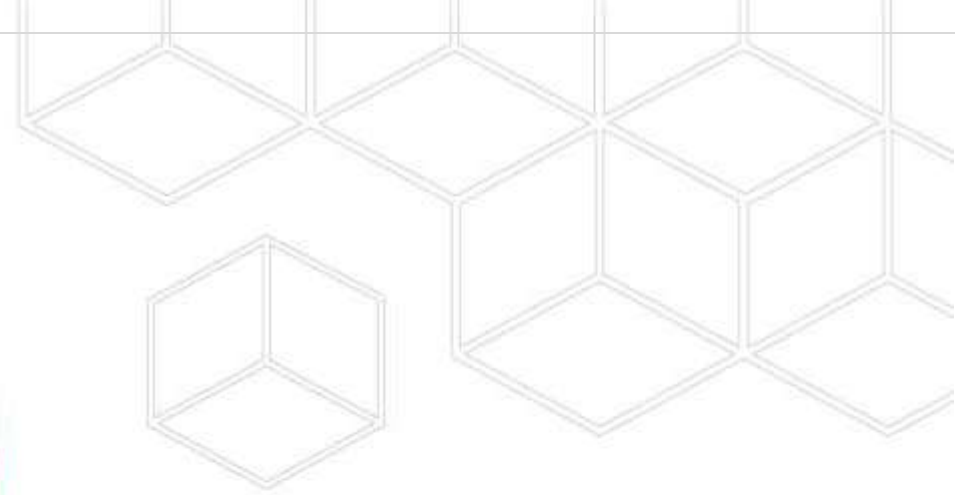
We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright. This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information revealed in this report is strictly confidential and issued for the consideration of the client. The valuer's approval is required in writing to reproduce this report either electronically or otherwise and for further onward distribution, hence no part of this report may be copied without prior consent. We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright.

Essam Hussaini
Site Inspection Check

Member of (Taqeem)
License No. 1210000474



GENERAL NOTES





1.43 CONSULTANT STATUS

We confirm that the consultant / valuator has no physical contact or affiliation with the original subject matter of valuation or with the client and can provide objective, unbiased valuation. We confirm that the valuator is competent to carry out the valuation task and has sufficient skills and market knowledge concerned to conduct the valuation.

1.44 DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST

We affirm that we are completely independent of the customer and the subject of the valuation, and nothing contained in this agreement must be interpreted as constituting any relationship with the customer except for the normal official relationship of work, or that it aims to establish any business relationship whatsoever between the customer and Whitecubes employees. We also confirm that we do not have any conflicts of interest with the customer's property. We would like to draw your attention to the following:

*The subject property was previously valued by White Cubes
 White Cubes was previously involved in selling activities related to the property
 White Cubes was previously involved in advisory services related to the property*

No	If Yes		Remarks
	Client	Date	
✓	Muscat Capital	Dec 2019	-----
✓	-----	-----	-----
✓	-----	-----	-----

1.45 CONFIDENTIALITY

This document and / or any other documents received from the client are confidential between White Cubes Est. and the client. Except as may be required by any court or authority, the subject service shall not disclose or use or cause to be disclosed or used, at any time during the Term.

Any of the Client's secrets and/or confidential information, any other non-public information relating to the client business, financial or other affairs acquired by the subject service during the process remain confidential.



1.46 ENVIRONMENTAL MATTERS

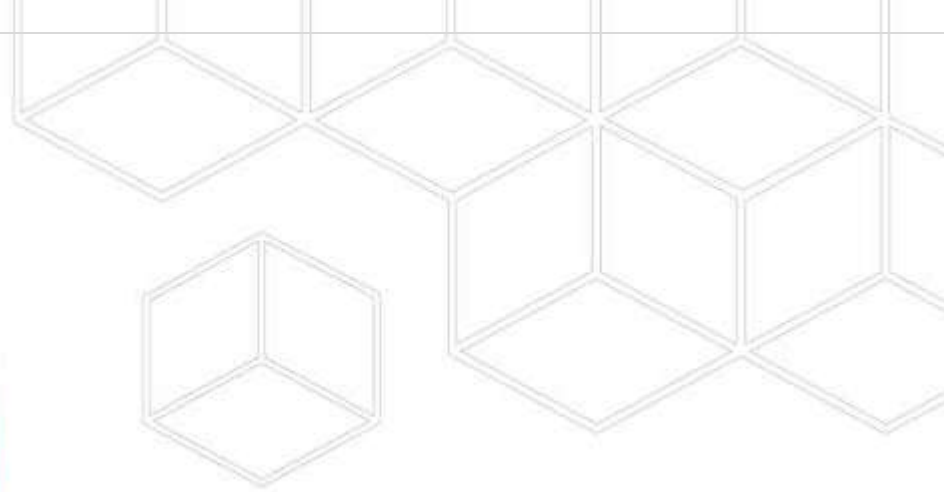
We are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

In undertaking our work, we have been instructed to assume that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the property.

We have not carried out any investigation into past or present uses, either of the properties or of any neighboring land, to establish whether there is any contamination or potential for contamination to the subject properties from the use or site and have therefore assumed that none exists.

However, should it be established subsequently that contamination exists at the properties or on any neighboring land, or that the premises has been or is being put to any contaminative use, this might reduce the value now reported.

DOCUMENTS COPIES





Title Deed



 جمهورية فلسطين

 وزارة الشؤون البلدية والقروية

 كتاب العدل والأحوال الشخصية

 [٢٧٧]

رقم: ٣٦٠١١٦٠٠٤٥٨
 التاريخ: ١٤٤٢ / ١٢ / ١٠
صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:-
 إن الأرض رقم ١٥٦١ من المخطط رقم ١١٥ / ١٠٠ ب الواقع في حي منطقة الأمير عبدالله التيمال بمدينة منطقة المنصورة
 وحدودها وأطرافها مسطحة هي:
 شمالاً: قطعة رقم ١٦٥ بطول: ٤٧٦ متراً و أربعين سنتاً
 جنوباً: قطعة رقم ١٦٧ بطول: ٤٧٦ متراً و أربعين سنتاً
 شرقاً: قطعة رقم ١٦٨ بطول: ٣٠٦ متراً و خمسة و ثلاثين سنتاً
 غرباً: شارع عرض ١٢ متر بطول: ٢٦٦ متراً و ثمانين سنتاً و عشرين سنتاً
 ومساحتها: (١٠,٣٨٢,٣٣) ألف و ثلاثمائة و اثنين و ثمانون متراً مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتاً مربعاً تقريباً
 والمكتسبة في ارتفاعها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٧١٢ - ١٢١ - ٣٦ / ١٠٠ ب في ١٤٢٥ هـ
 قد انتقلت ملكيتها في: شريطة مباشرة رتب العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٠٩٢٤٤٢٠٠٠٠ في ١٠ / ٣ / ١٤٣٩ هـ وتلتحق في ٣ / ١ / ١٤٤٢ هـ - بمساحة قدره ١٨٢٤٠٠٠٠٠٠٠ حقة و اثنين و ثمانون مليوناً و اربعمائة و ألفاً ريالاً وعليه جرى التصديق لهجره في ١٠ / ١ / ١٤٣٩ هـ لاستناداً، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلماً.

عايد بن محمد بن أحمد الزهراني
 كاتب العدل
 دائرة العدل
 عمان - الأردن

Construction Permit



 المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
 أسامة العاصمة المقدسة

رقم الطلب الإلكتروني: 3402500791
 رقم الرخصة: 88942
 تاريخ الرخصة: 1434/12/23
 صلاحيتها: سنة

رخصة بناء

رقم السجل التجاري: 4031068573
 رقم السجل المدني: 00160
 رقم السجل العقاري: 1/7838
 رقم المخطط التنظيمي: 671
 التاريخ: 1405/04/25
 الموقع: الأمير عبد الله الفيصل / 671 / الحي:

الارتفاع	إرتداد(م)	الحدود	الارتفاع	الارتفاع
حقل		الحدود رقم 160	45.00	45.00
شرف		الحدود رقم 160	35.00	35.00
جنوب		الحدود رقم 107	45.00	45.00
غرب		شارع عرض 12 م	25.00	25.00

مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البناء	1	م	1382.75	مركز سيارات
دور أرضي	1	م	1048.34	إستخدام
مداخل	1	م	766.78	إستخدام
دور مغطى	1	م	1038.96	مركز
دور مغطى	1	م	1048.88	مركز
دور مغطى	14	م	52765.0	مركز
دور أرضي	1	م	766.03	مركز
بيوت برج 2 مصاعد	1	م	44.19	بيوت برج 2 مصاعد
طرائف	1	م	1126.57	مركز
بيوت برج 2 مصاعد	1	م	8	مركز
إجمالي			10603.05	

العنوان: الأمير عبد الله الفيصل / 671 / الحي
 نوع البناء: سكني
 مساحة الأرض: 1285
 أبعاد المخطط: 1425/6216
 تاريخ الرخصة: 128

عايد بن محمد بن أحمد الزهراني
 كاتب العدل
 دائرة العدل
 عمان - الأردن

رقم الرخصة: 88942 - 1434/12/23

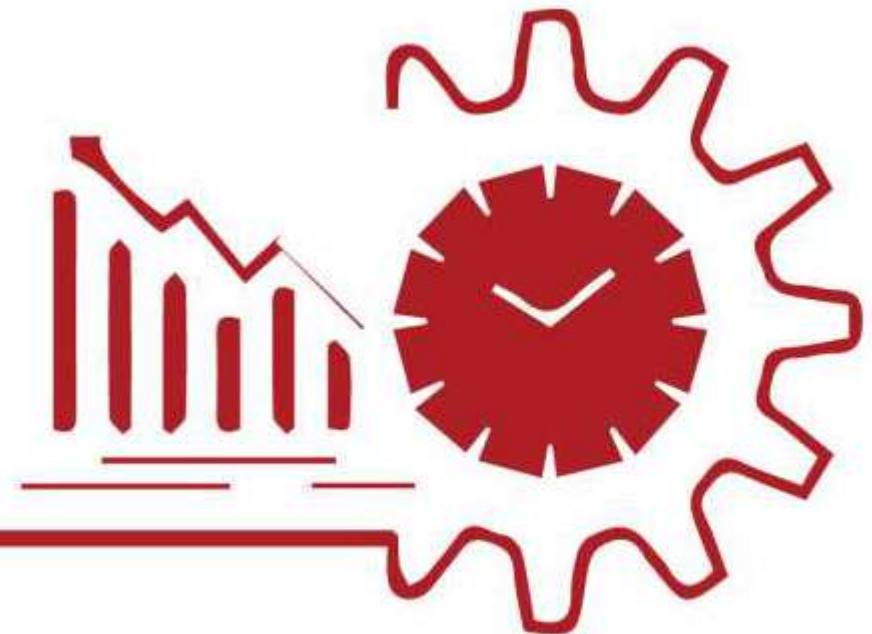
ESKAN TOWER 6 MUSCAT CAPITAL

MAKKAH CITY

JUNE 2020



Valuation Report





REF: 2010367-3
Date: 20/07/2020
M/S MUSCAT CAPITAL

Subject: Valuation Report for Eskan Tower 6 in Makkah City, Saudi Arabia.

Dear Sir,

With reference to your request and approval dated on June 01, 2020 for valuation service of the hospitality project (Eskan Tower 6) located in Makkah city, please find hereafter our detailed valuation report including other information related to the mentioned property.

Issued without prejudice and liabilities

WHITE CUBES REAL ESTATE

Mr. Essam Al Hussaini – GM- WHITE CUBES KSA

Member of the Saudi Authority of Accredited Valuers (Taqeem)





COPYRIGHT © WHITE CUBES REAL ESTATE. 2020

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

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





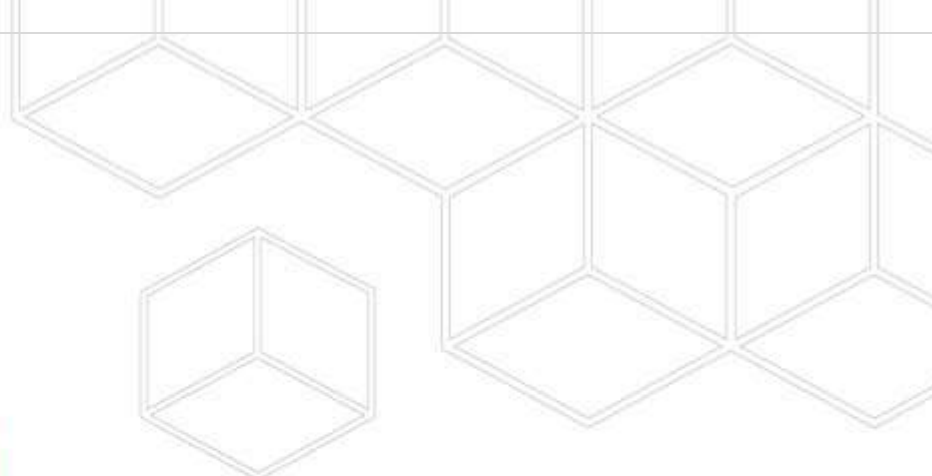
Table of Contents
(Please Click on the Title for Direct Access)

1.1	EXECUTIVE SUMMARY	7
1.2	VALUATION REFERENCE	9
1.3	BASIS OF VALUATION	9
1.4	CLIENT APPROVAL DATE	11
1.5	INSPECTION DATE	11
1.6	VALUATION DATE	11
1.7	REPORT DATE	11
1.8	OPINION OF VALUE	11
1.9	PURPOSE OF VALUATION	11
1.10	INSPECTION ROLE	11
1.11	MARKET SURVEY	12
1.12	PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION	14
1.13	INFRASTRUCTURE FACILITIES	14
1.14	LOCATION	15
1.15	PROPERTY ACCESS	16
1.16	TITLE DEED & OWNERSHIP	17
1.17	CONSTRUCTION & BUILDINGS	18
1.18	PILGRIMS PERMIT	19
1.19	INSURANCE	19
1.20	PHOTO RECORD	20
1.21	SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS	23
1.22	BUDGET ALLOCATION FOR 2019	23
1.23	SWOT ANALYSIS	24
1.24	SECTOR BRIEF	24
1.25	RISK ANALYSIS	26
1.26	DOCUMENTS RECIEVED	28
1.27	GENERAL ASSUMPTIONS	28
1.28	LEGAL NOTICES	28
1.29	INFORMATION SOURCE	29
1.30	STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)	29
1.31	VALUATION APPROACH	29
1.32	INPUT VALUATION PROCESS	31



1.33	COMPARABLE APPROACH	31
1.34	COST APPROACH (DRC)	32
1.35	INCOME APPROACH- MARKET RATES	35
1.36	INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT	38
1.37	SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES	39
1.38	VALUATION NOTES	40
1.39	SUBJECT PROPERTY VALUE	40
1.40	REPORT USE	40
1.41	DISCLAIMER	40
1.42	CONCLUSION	41
1.43	CONSULTANT STATUS	43
1.44	DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST	43
1.45	CONFIDENTIALITY	43
1.46	ENVIRONMENTAL MATTERS	43

EXECUTIVE SUMMARY

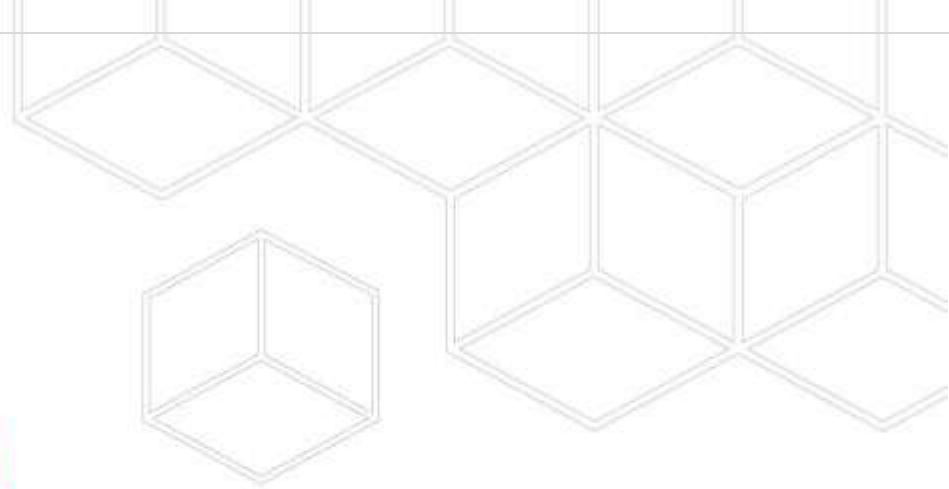




1.1 EXECUTIVE SUMMARY

Introduction	We received instructions from the client on 01/06/2020 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.
Client Reference No.	For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law. 2010367-3
Purpose of Valuation Subject Property	Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes Hospitality Tower
Property Location	The property is located in Al Aziziah district, Makkah City.
Title Deed Information	Title Deed No: 220121009603 & 220121009602, Title Deed Date: 10/04/1439 & 10/04/1439, Issued from Makkah Notary
Ownership Type	Freehold
Owner	Machaer REIT for Real Estate
Land Use	Commercial
Land Area (Sqm)	Based on the title deed, the land has an area size of 1,458 Sqm
BUA (Sqm)	The building is composed of 18 floors with a total BUA of 15,200.71 Sqm
No. of Rooms	The total number of rooms is 255 Rooms
Pilgrim's Capacity	1286 Pilgrims
Vacancy Rate	The property is fully leased to 1 tenant with a triple net of 13,500,000 SAR
Valuation Approach	Comparable Approach, Cost Approach & Income Approach
Final Property Value	200,000,000 SAR
Valuation Date	30/06/2020
Inspection Date	25/06/2020

TERMS OF REFERENCE & VALUATION





1.2 VALUATION REFERENCE

This report was prepared based on the instructions issued to us by Muscat Capital (the customer) to estimate the market value of the property / real estate that is the subject of this report for the mentioned purpose only. This report may not be used for other purposes. The valuation was prepared in accordance to the regulations and standards issued by the Saudi Authority of Accredited Valuers and the International valuation Standards of the Council of International Assessment Standards (IVSC).

1.3 BASIS OF VALUATION

Market Value

Market Value is defined as: -

The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties have each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

The definition of Market Value is applied in accordance with the following conceptual framework:

"The estimated amount" refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. Market value is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the market value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of special value:

AN ASSET SHOULD EXCHANGE

"an asset should exchange" refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the valuation date;

ON THE VALUATION DATE

"on the valuation date" requires that the value is time specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date;

BETWEEN WILLING BUYER

"between a willing buyer" refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market";



AND
WILLING
SELLER

“**and a willing seller**” is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

IN AN ARM'S
LENGTH
TRANSACTION

“**in an arm's-length transaction**” is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of special value. The market value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;

AFTER
PROPER
MARKETING

“**after proper marketing**” means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the market value definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the valuation date;

KNOWLEDGEABLY
AND
PRUDENTLY

‘**where the parties had each acted knowledgeably, prudently**’ presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the valuation date. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favorable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the valuation date, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

AND
WITHOUT
COMPULSION

‘**and without compulsion**’ establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it. Market value is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognized definition. It describes an exchange between parties that are unconnected (acting at arm's length) and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, on the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximizes its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible. Market value is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.



1.4 CLIENT APPROVAL DATE

The client approval date reflects the green light given to us by the client to start the inspection procedures of the property / properties subject to the valuation process.

June 01, 2020.

1.5 INSPECTION DATE

The inspection date reflects the exact date of the property’s inspection and the date of executed market survey. Yet, the outcome value of the subject property / properties will be based on the findings at the inspection date.

June 25, 2020.

1.6 VALUATION DATE

The Valuation date is the date on which the opinion of value/s applies. The date of valuation is the date were the value/s of the subject property / properties is reflected. The valuation date is at

June 30, 2020.

1.7 REPORT DATE

The valuation reports usually dated exactly as the valuation date. Yet, and in some cases, the report date can be after the valuation date depending on the nature, size and location of the subject property.

July 20, 2020.

1.8 OPINION OF VALUE

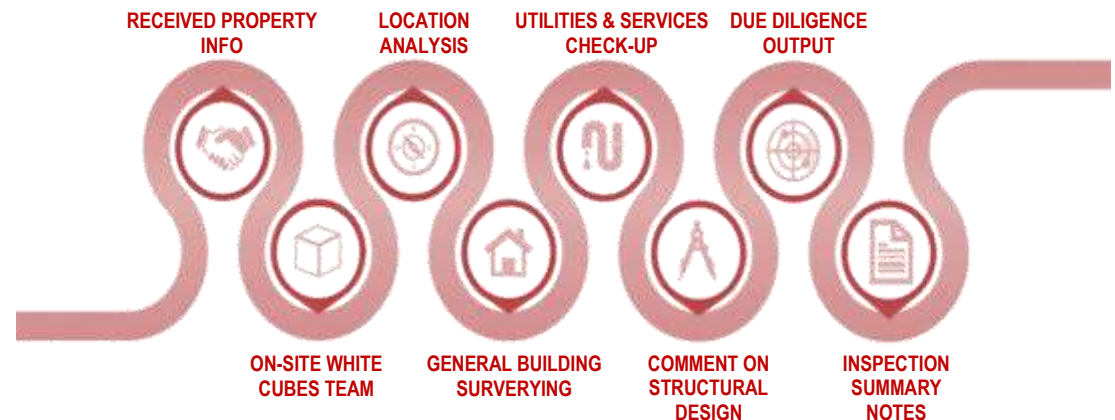
All the outputs will be shown in this report (Values) are based on our best knowledge of the market, documents received from the client (assumed to be correct), market findings and inspection inputs. Yet, the estimated values of the subject property / properties express our opinion of values based on the previously mentioned findings.

1.9 PURPOSE OF VALUATION

The client requested to know the current market value of the subject property for Real Estate Investment trust (REIT) Purposes. Therefore, and according to the valuation purpose, and as requested by the client, we will adapt the valuation methodologies of The Comparable Approach, The Income Approach & Depreciated Replacement Cost (DRC)

1.10 INSPECTION ROLE

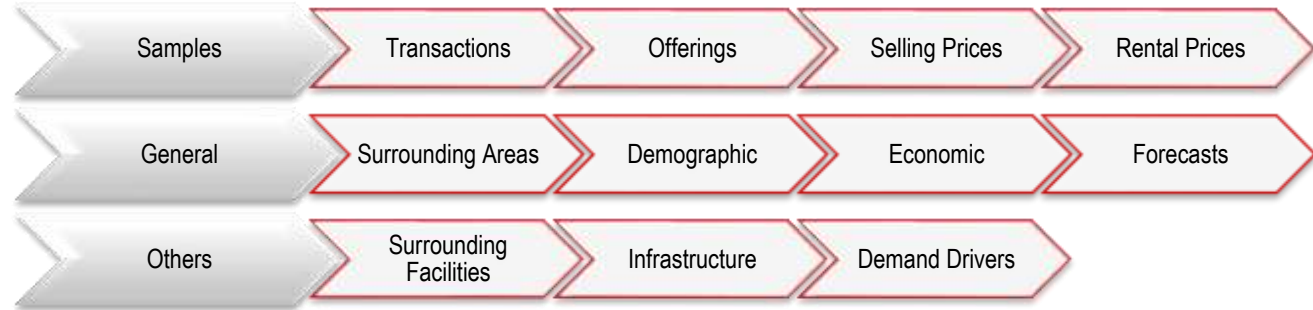
A visit to a property or inspection of an asset, to examine it and obtain relevant information, in order to express a professional opinion of its value. We hereby confirm that we have inspected the subject property / Asset at the date of inspection. Our inspection procedure covers only the surface / boundaries / out layers of the property. No technical inspection has been made such as soil test, construction durability, etc. the following shows the findings from the inspection procedures.



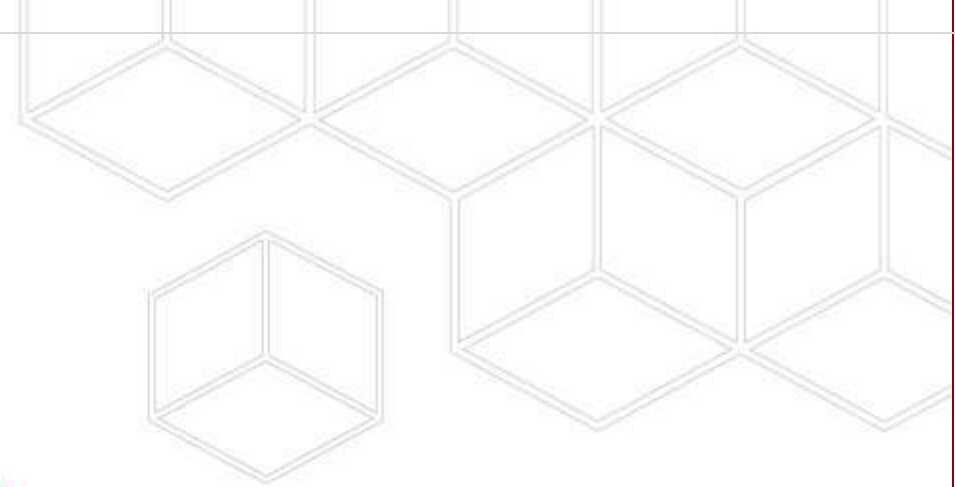


1.11 MARKET SURVEY

During the site visit, our team has made the market survey for the immediate surrounding areas of the subject property to collect all the possible and related data to the valuation process. The collected data will be prices, rents, land offerings, properties transactions, etc. the collected data type will be according to the property data and the purpose of valuation.



PROPERTY DETAILS





1.12 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

Property Description

The subject property is a hospitality tower composed of 18 floors and located in Al Aziziah district, Makkah City. Based on the provided copy of the title deed and the construction permit, the project has a total land area of 1,458 Sqm and a total BUA of 15,200.71 Sqm. As per the site inspection done by our team for the purpose of valuation, the property is open from 2 sides with a direct view on Masjid Al Haram Road from the southern side. The tower is mostly surrounded by several residential and mix-use building where all infrastructural facilities such as water electricity, sewage and telecommunication are available in the surroundings and connected to the subject property.

Location Description

The property subject of valuation is a hospitality tower located in Al Aziziah district, Makkah City.
 The property is bordered from the north by a private property
 The property is bordered from the south by Masjid Al Haram Road
 The Property is bordered from the east by Al Tamour Street
 The property is bordered to the west by a private property

Ease of Access

Based on the current location of the subject property, the access level is high since it is located on Masjid Al Haram Road.

Area Surrounding the Property

The subject property is mostly surrounded by residential and mix-use buildings.

Land		Building	
Land Use	Commercial	Building Type	Hospitality Tower
No. of Streets	2	Building Structural Conditions	Fully Constructed
Land Shape	Graded	External Elevation Conditions	Good
Direct View on the Main Road	Masjid Al Haram Road	Building Finishing Conditions	Good
Direct View on an Internal Street	Al Tamour Street	Overall Building Conditions	Good
Land Condition	Constructed		

1.13 INFRASTRUCTURE FACILITIES

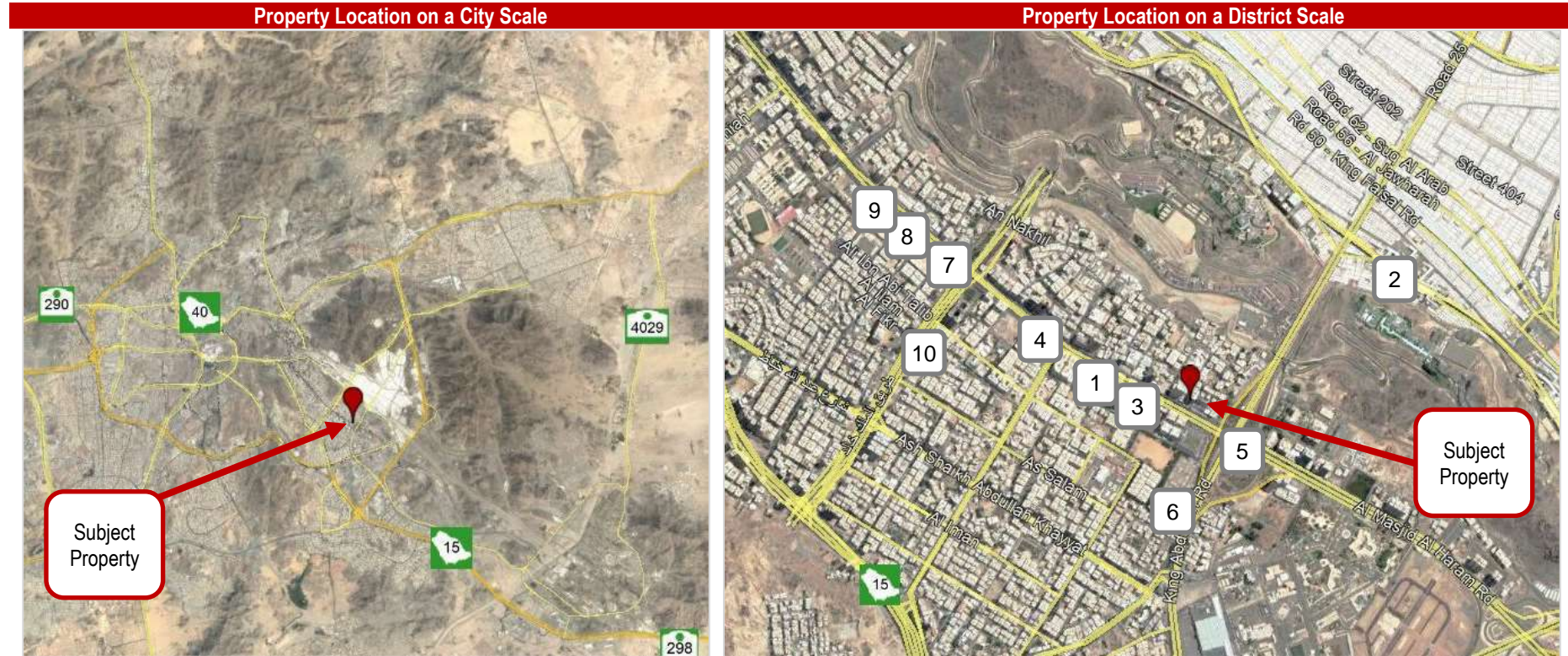
	Available in the surrounding	Connected to the property
Water	✓	✓
Electricity	✓	✓
Tele-Communication	✓	✓
Sewage	✓	✓

All the infrastructural facilities are available in the surroundings and connected to the subject property.



1.14 LOCATION

The subject property is located in Al Aziziah district, Makkah city and surrounded by several landmarks as follows:



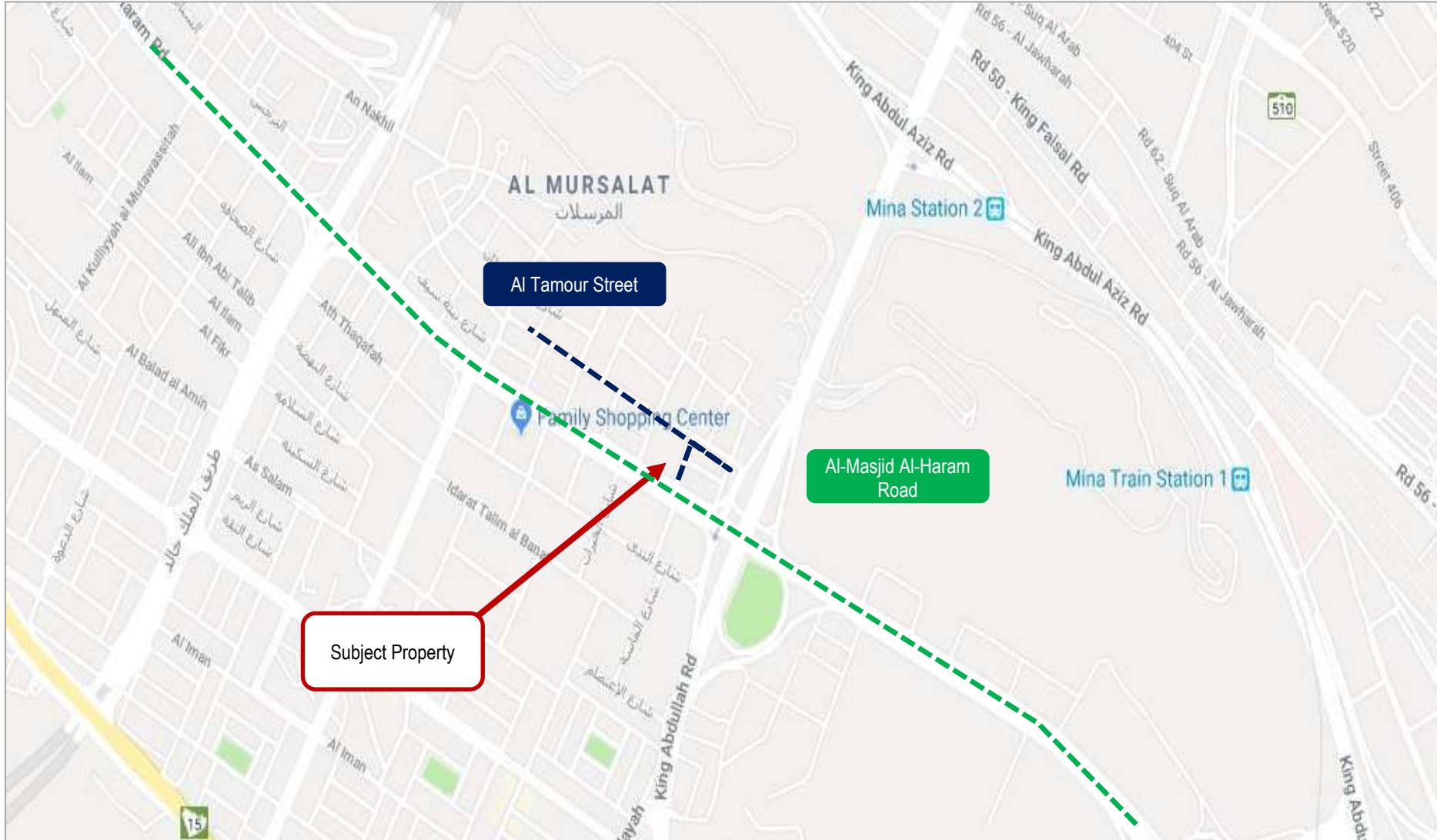
Surrounding Landmarks

- | | |
|---|---|
| 1- Family Shopping Center (0.5 Kilometre) | 6- Azaziah Industry (0.4 Kilometre) |
| 2- Mina Station (1 kilometre) | 7- Centrepont (1.1 Kilometres) |
| 3- Barawith Plaza (0.2kilometre) | 8- Azaziah Market (1.3 Kilometres) |
| 4- Alqaraat Mall (0.7 Kilometre) | 9- Salam Commercial Market (1.5 Kilometres) |
| 5- Amid Almouhilat (0.3 Kilometre) | 10- Retaj (1.1 Kilometres) |



1.15 PROPERTY ACCESS

The subject property can be accessed as shown in the map below:





1.16 TITLE DEED & OWNERSHIP

We were provided with copy of the title deed related to the subject property which is owned by two title deeds The details of the subject property:

City	Makkah	Land Area	738
District	Azaziah	Plot No.	11/3
T.D Type	Electronic	Block No.	N/A
T.D Number	220121009603	Layout No.	1 /21 /2/ج
T.D Date	10/04/1439 H. D	Owner	Machaer REIT For Real Estate
T.D Value	100,000,000	Ownership Type	Freehold
Date of Last Transaction Issued From	N/A Makkah Notary	Limitation of Document	N/A
North Side	Plot# 3/12	East Side	Street 12 meters width
South Side	Road 60 meters width	West Side	Plot# 3/10
Notes	The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.		

We were provided with copy of the title deed related to the subject property which is owned by one title deed. The details of the subject property:

City	Makkah	Land Area	720
District	Azaziah	Plot No.	12/3
T.D Type	Electronic	Block No.	N/A
T.D Number	220121009602	Layout No.	1 /21 /2/ج
T.D Date	10/04/1439 H. D	Owner	Machaer REIT For Real Estate
T.D Value	100,000,000	Ownership Type	Freehold
Date of Last Transaction Issued From	N/A Makkah Notary	Limitation of Document	N/A
North Side	Pathway	East Side	Plot# 3/10
South Side	Plot# 3/11	West Side	Street 12 meters width
Notes	The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.		



1.17 CONSTRUCTION & BUILDINGS

The building permit indicates the maximum permissible BUA approved by the city municipality. However, the actual area may differ from the area mentioned in the building permit. Therefore, if the customer did not provide us with a copy of the approved plans, the valuation will be done based on the building permit provided by the customer. In the event that the customer does not provide us with a copy of the legal documents that show the total building surfaces, we will value them using the skills of our team along with the municipality's laws and regulations, and therefore the building surfaces will be estimated only roughly.

Source of BUA		Actual Age of the Property		Status of the property	
Construction Permit	✓	Construction Permit	✓	New	-----
As Built Drawings	-----	As Built Drawings	-----	Fully Constructed	✓
Other Documents	-----	Other Documents	-----	Under Construction	-----
Verbal Information	-----	Verbal Information	-----		
Estimation	-----	Estimation	-----		

The subject property is a fully constructed Hospitality Tower composed of 18 floors. The Client has provided us with a copy of the Construction Permit issued by Makkah Municipality with the below details:

Subject Property	
Construction Permit Type	Renewal
Property Type	Residential commercial
Construction Permit No.	70879
Construction Permit Date	24/08/1433 H. D

Description	No. of Units	Area (sqm)	Use
Basement	1	1,248.49	Parking Spots
Ground Floor	6	689.4	Reception + Commercial
Mezzanine	6	396.27	Reception + Commercial
Restaurant Floor	1	647.96	Restaurant
Mosque Floor	1	832.07	Mosque
Service Floor	1	825.5	Services
12 Typical Floors	21	9,307.56	Residential
Annex	6	213.66	Residential
Stairs & Elevators	1	177.22	Stairs & Elevators
Tanks	1	862.58	Tanks
Total BAU (sqm)		15,200.71	



1.18 PILGRIMS PERMIT

The client has provided us with copy of the pilgrim's license that has the following details:

License Number	14055/ز
License Date	11/04/1435
District	Azaziah
Issued By	Holly City of Makkah Municipality
Title Deed No	16/491/3
Construction Permit No	70879
Electricity Meter No.	From 1885704 to 1885704
Wasel No.	2928242477406
Validity	3 years
Total No of Floors	16 + Ground Floor
Used no Of Floors	12
Building Components	B + G + Me + R + Mo + S + 11 Typical Floors + Annex
No of Central Kitchens	0
No of Kitchens	0
No of Rooms	255
Allowed No of Pilgrims	1286
Fire alarm system	Available
Fire Fighting Systems	Available
Electricity Generator	Available
No of Elevators	8

The client has provided us with copy of the pilgrims' certificate which was assumed to correct and authentic. We must note that it is not in our scope to run legal diagnoses to any legal document. As in the valuation process, we will use the number of pilgrims and number of keys mentioned in this certificate.

1.19 INSURANCE

We have not been provided with any insurance policy for the underlying asset.

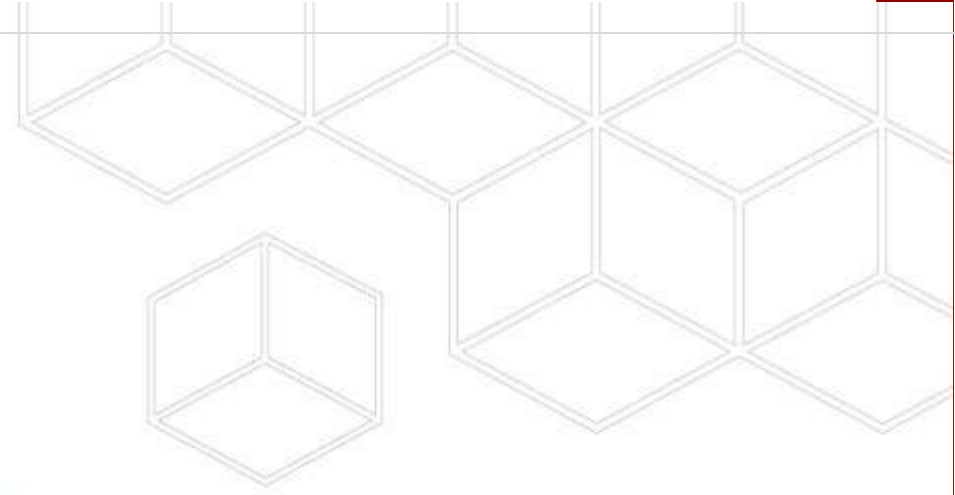


1.20 PHOTO RECORD





MARKET INDICATORS





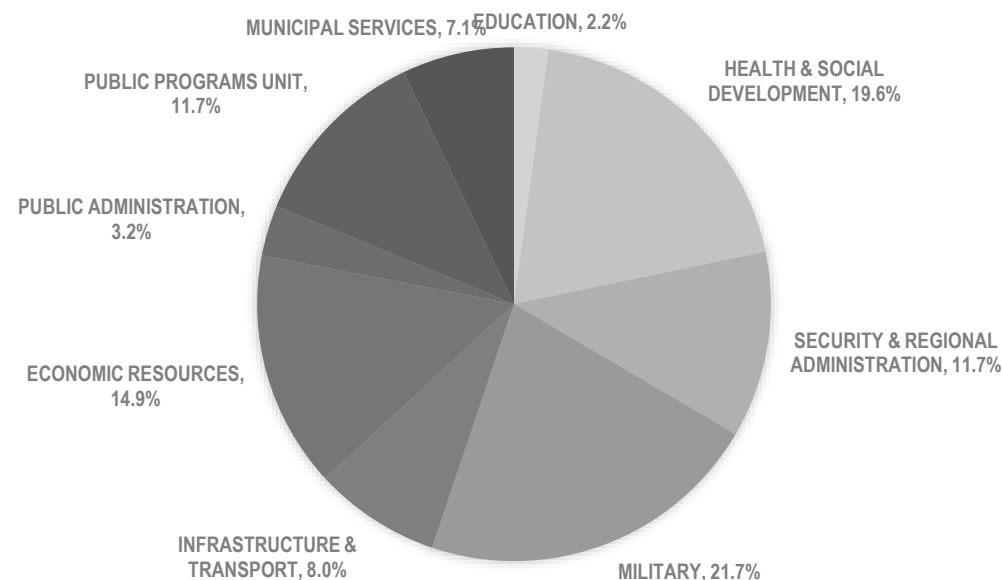
1.21 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

Economic Indicator	2018	2019	2020
GDP (Source: General Authority for Statistics)	(Q2) 732,747 Bn	642.8 Bn (E)	657.58 Bn (E)
GDP Growth (Source: Ministry of Finance)	%2.3	0.5%	2% (E)
Inflation Rate (Source: SAMA)	2.45%	-1.22%	-1.5% (E)
Interest Rates (Source: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (E)
Government Revenues (Source: General Authority for Statistics)	895 Bn	978 Bn	833 Bn (E)
Government Spending (Source: General Authority for Statistics)	1,079 Bn	1,050 Bn (E)	1,020 Bn (E)
Unemployment Rate (Source: General Authority for Statistics)	6%	5.6%	5.2% (E)
Population (Source: General Authority for Statistics)	33,413,660	34,413,660	34,218,169

1.22 BUDGET ALLOCATION FOR 2019

Public Administration	28 SAR bn
Military	191 SAR bn
Security & Regional Adm.	103 SAR bn
Municipal Services	62 SAR bn
Education	193 SAR bn
Health & Social Dev.	172 SAR bn
Economic Resources	131 SAR bn
Infrastructure & Transport	70 SAR bn
Public Programs Unit	103 SAR bn

Source: Ministry of Economy





1.23 SWOT ANALYSIS

Strength <ul style="list-style-type: none"> - Newly Constructed Project - Direct view on Al Masjid Al Haram Road 	Weakness <ul style="list-style-type: none"> - It is open on 2 sides only - Located with a distance from the holy mosque (6.5 Km)
Opportunities <ul style="list-style-type: none"> - High demand of hospitality project due to the nature of the city 	Threats <ul style="list-style-type: none"> - Existing and upcoming hospitality projects - High Competition in the area

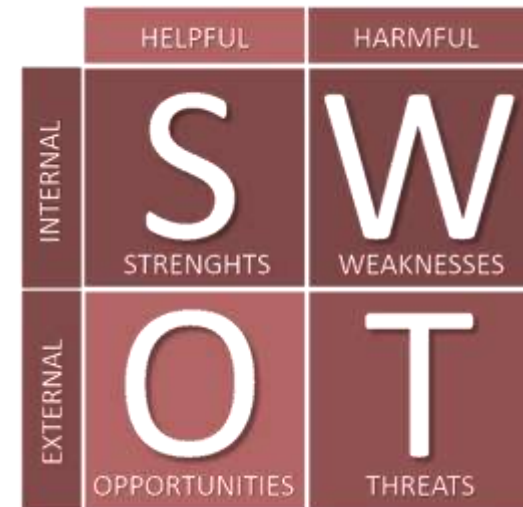
The strength and weakness points mentioned above are considered as an indicator only, where no full market study was conducted in this matter. Yet, all the mentioned points are based only on the site inspection of the subject property.

1.24 SECTOR BRIEF

In the following we will insert general information about the real estate sector related to the property subject of our valuation and which is intended to give an initial indication on the sector. These information and indicators are estimated based on our experience, the current sector performance and some other historical data collected from our side, In addition to some current economic changes in general.



- Indicator showing a decrease in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing an increase in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing a stable position in the current performance comparing to the last year





Overall Sector Performance

From 2019 to 2020



Future Expectations



Overall Sector Stability

From 2019 to 2020



Future Expectations



Values of Lands Related to The Sector

From 2019 to 2020



Future Expectations

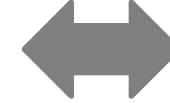


Sector rental Income

From 2019 to 2020



Future Expectations



Sector Demand

From 2019 to 2020



Future Expectations



Investors' Appetite

From 2019 to 2020



Future Expectations



Sector's occupancy ratios

From 2019 to 2020

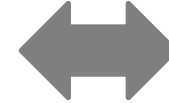


Future Expectations

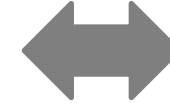


Sectors Positive Changes

From 2019 to 2020



Future Expectations



White Cubes Team's Analysis



1.25 RISK ANALYSIS

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-6	Minimal Risk (2) 8-12	Medium Risk (3) 13-18	Elevated Risk (4) 19-24	Very High Risk (5) 25-30
Overall Economy	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Current Performance	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Future Performance	-----	✓	-----	-----	-----
Occupancy Rates	-----	-----	✓	-----	-----
Supply Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Demand Rate	-----	✓	-----	-----	-----
Total Risk	0	4	12	0	0
Risk Category	16 Risk Points - Medium Risk				

Sector Analysis

Risk Category- 16 Risk Points - Medium Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-5	Minimal Risk (2) 6-10	Medium Risk (3) 11-15	Elevated Risk (4) 16-20	Very High Risk (5) 21-25
Access	-----	✓	-----	-----	-----
Location	-----	-----	✓	-----	-----
Land Shape	-----	✓	-----	-----	-----
Surrounding Area facilities	-----	✓	-----	-----	-----
Total Risk	0	6	3	0	0
Risk Category	9 Risk Points – Minimal Risk				

Land Analysis

Risk Category- 9 Risk Points – Minimal Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-3	Minimal Risk (2) 4-6	Medium Risk (3) 7-9	Elevated Risk (4) 10-12	Very High Risk (5) 13-15
Facilities & Amenities	-----	✓	-----	-----	-----
Management Skills	-----	✓	-----	-----	-----
Overall Condition	-----	✓	-----	-----	-----
Total Risk	0	6	0	0	0
Risk Category	6 Risk Points - Minimal Risk				

Property Analysis

Risk Category- 6 Risk Points - Minimal Risk

PROPERTY VALUATION





1.26 DOCUMENTS RECIEVED

The client has provided us by clear copy of the following documents.

Title Deed Copy ✓	Construction Permit ✓	Krooki
Master Plan	Layouts	3D Design & Perspectives
Pictures	Presentation of the subject property	Pilgrims Permit
Location Link ✓	Contact Details ✓	Costing & Budget
Tenant List	Income & Revenues	Operational Cost - OPEX

1.27 GENERAL ASSUMPTIONS

- The subject property is valued under the assumption of freehold status unless otherwise stated in the report.
- All the written and verbal information provided to us by the Client assumed to be up to date, complete and correct in relation to elements such as title deed, construction permits, land area, and any other relevant matters that are set out in the report.
- This report is a valuation report and not structural / building survey. Therefore, we did not carry out any structural due diligence, utilities check, services check, soil test, etc.
- All the inputs used in the valuation methodologies are based on the collected market data using our best know how and experience in the related market.
- The output of this report (Final Value), is based on the used assumptions, received documents from the client and available market data. Yet, the output estimates show an indicative value of the subject property / properties.

1.28 LEGAL NOTICES

We are not aware of and have not been notified of any legal notices on the property, whether they are ongoing or pending in the courts.



1.29 INFORMATION SOURCE

Referring to the purpose of this report, it has been assumed that all information received from the client, whether verbal or written, is up-to-date and correct. Our team conducted a field research in order to ensure the validity of some market information for the purpose of valuation, which included the values of assets in the region, occupancy rates and market information related to the asset being valued in order to reach the market value of the asset being valued. During the field research process, some sources were relied on as follows:

- The field survey prepared by us
- Site inspection done by our team
- Our historical database for the similar assets of the property being valuated
- Sales agents specialized with the same type of assets subject to valuation

1.30 STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)

Our service’s scope does not include any technical testing of buildings and / or structural examinations and does not include any quality assurance of these constructions. However, in the event of any visible and observed deficiencies in the structural structure, we will write it down in our report and reflect such effect on the value.

1.31 VALUATION APPROACH

With reference to the valuation purpose, taking into consideration the nature of the subject property, we will use the following ticked methods to estimate the market value of the subject property:

	DRC	Comparable	Income Cap	DCF	RLV
Land	-----	✓	-----	-----	-----
Building	✓	-----	-----	-----	-----
Overall Property	-----	-----	✓	-----	-----

COMPARABLE METHOD

This is the method most are familiar with as it is the accepted method for valuing residential real estate. Typically, this method involves selecting properties with similar characteristics in the same market area that have recently sold. Once those properties are found they are compared to the property in question and a professional appraiser will deduct value from the subject property for comparative deficiencies and increase value for advantages. Typically, this method is required if the investor is seeking conventional financing. For comparable information, property brokers, dealers and estate agents are contacted to ascertain the asking and selling prices for property of the nature in the immediate neighborhood and adjoining areas. Neighboring properties, which have been recently sold or purchased, are investigated to ascertain a reasonable selling price.



DEPRECIATED REPLACEMENT COST (DRC)

A cost approach is a real estate valuation method that surmises that the price someone should pay for a piece of property should not exceed what someone would have to pay to build an equivalent building. In cost approach pricing, the market price for the property is equivalent to the cost of land plus cost of construction, less depreciation. It is often most accurate for market value when the property is new. Generally, the cost approach considers what the land, devoid of any structures, would cost, then adds the cost of building the structures, then depreciation is subtracted. The cost approach is most often used for public buildings, such as schools and churches, because it is difficult to find recently sold comparable properties in the local market, and public buildings do not earn income, so the income approach cannot be used, either. A property that already has improvements will usually contribute a certain amount of value to the site, but improvements can also lower property value if the site's potential buyers wish to use the property for another use that would entail removing some of the improvements to the current site. The cost approach is best used when improvements are new and there is adequate pricing information to value the property components. The cost approach may be less desirable if there are no recent sales of vacant land for which to compare, since the major method of valuing vacant lands is to use the sales comparison approach, or when construction costs are not readily available. The cost approach method includes:

- Estimate what the vacant property would be worth.
- Estimate the current cost of building the structures, then add that value to the value of the vacant land.
- Estimate the amount of accrued depreciation of the subject property, then subtract it from the total to arrive at the property's worth.

CAPITALIZATION METHOD (CAP RATE)

The income approach values property by the amount of income that it can potentially generate. Hence, this method is used for apartments, office buildings, malls, and other property that generates a regular income.

The appraiser calculates the income according to the following steps:

- Estimate the potential annual gross income by doing market studies to determine what the property could earn, which may not be the same as what it is currently earning.
- The effective gross income is calculated by subtracting the vacancy rate and rent loss as estimated by the appraiser using market studies.
- The net operating income (NOI) is then calculated by subtracting the annual operating expenses from the effective gross income. Annual operating expenses include real estate taxes, insurance, utilities, maintenance, repairs, advertising and management expenses. Management expenses are included even if the owner is going to manage it, since the owner incurs an opportunity cost by managing it herself. The cost of capital items is not included, since it is not an operating expense. Hence, it does not include mortgage and interest, since this is a debt payment on a capital item.

Estimate the capitalization rate (aka cap rate), which is the rate of return, or yield, that other investors of property are getting in the local market.



1.32 INPUT VALUATION PROCESS

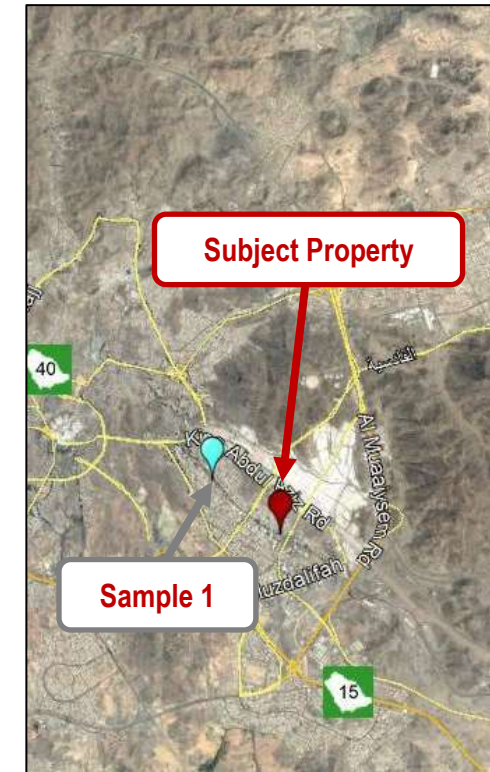
After carrying out the inspection process of the subject property, and based on the purpose of the valuation, we surveyed the surrounding area for the purpose of bringing in information related to the same sector to begin the actual assessment. This information may include similar land prices, residual values, income rates and other information that may be useful, depending on the assessment method to be followed in this report.

1.33 COMPARABLE APPROACH

This method aims to collect data and information on actual sales and / or current offers of similar properties within the surrounding market, and then make the necessary adjustments to these comparisons in terms of area, location, shape, quality, content and others. Below is a summary of the valuation process using the comparable method and the amendments made to the available comparisons

Characteristics of Samples		
Feature	Subject Property	Sample 1
Quoting	-----	Offering
District	Al Aziziah	Al Aziziah
Sale Price	-----	SAR 66,500,000
Data Source	Title Deed	Market Survey
Area Size	1,458.00	1,200.00
SAR / Sqm	-----	SAR 55,417
Sides Open	2	2

Adjustment Analysis				
	Subject Property	Sample 1	Adjustment	Adjusted Value
Area size	1,458.00	1,200.00	0.00%	
Location Desirability	Average	Average	0.00%	
Accessibility	Average	Average	0.00%	
Main Street Width (m)	60	60	0.00%	
Sides Open	2	2	0.00%	
Land Shape	Regular	Regular	0.00%	
Close to main street	Yes	Yes	0.00%	
Negotiable	-----	Yes	-10.00%	
Other Factor	-----	-----	0.00%	
Total Adjustments Ratio			-10.00%	
Total Adjustment Amount			-SAR 5,541.7	
Net After Adjustment			SAR 49,875.0	
SAR / Sqm				SAR 49,875
Rounded Value				SAR 49,850





SENSITIVITY ANALYSIS					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
Land Area	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458
SAR / Sqm	SAR 44,865.0	SAR 47,357.5	SAR 49,850.0	SAR 52,342.5	SAR 54,835.0
Property Value	SAR 65,413,170	SAR 69,047,235	SAR 72,681,300	SAR 76,315,365	SAR 79,949,430
	PROPERTY VALUE				

Based on the market samples obtained with the assistance of some real estate experts in the region and the inspection made by our team, the average prices for similar properties falls in the range of 45,000 - 55,000 SAR / Sqm with an average of 50,000 SAR / Sqm. When comparing with the results of the analysis of comparisons, we found that the property value falls within the same range and is close to the market average values.

1.34 COST APPROACH (DRC)

As a first step, the cost of reconstructing the building (the cost of replacement) was estimated, based on the average construction costs of similar properties and at the same level of finishes, services, utilities, and others. The opinion of some engineering experts was used in this regards. The following table shows the expected replacement costs for such property.

	Min Cost (SAR / Sqm)	Max Cost (SAR / Sqm)	Average Cost
Skeleton - Concrete Cost	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
MEP	500	700	SAR 600
Finishing Materials	900	SAR 1,100	SAR 1,000
Fit outs & Appliance	SAR 250	SAR 350	SAR 300
Furniture	SAR 750	SAR 850	SAR 800
Site Improvements	380	420	400
Owner Profit	18%	22%	20%

In the following table, we will estimate the direct replacement cost of the property taking into consideration the main components of the building, such as the concrete structure, electromechanical work, finishes, site improvements, etc. Then we will estimate the value of the indirect costs as a percentage of the total direct costs to estimate the total construction costs of the project

LAND			
Title Deed	Land Area	SAR / Sqm	Total Value
220121009602 & 220121009603	1,458.00	SAR 49,850	SAR 72,681,300



Building		
	Unit	Total BUA
Basement	Sqm	1,248.49
Ground Floor	Sqm	689.4
Mezzanine	Sqm	396.27
Restaurant Floor	Sqm	647.96
Mosque Floor	Sqm	832.07
Service Floor	Sqm	825.5
12 Typical Floors	Sqm	9,307.56
Annex	Sqm	213.66
Stairs & Elevators	Sqm	177.22
Tanks	Sqm	862.58
Total (SQM)	15,200.71	

HARD COSTS ESTIMATES					
G + M + Upper Floors + Annex					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	13,952.22	SAR 1,000	SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220
Electro Mechanic	13,952.22	SAR 600	SAR 8,371,332	100%	SAR 8,371,332
Finishing	13,952.22	SAR 1,000	SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220
Fit outs & Appliances	13,952.22	SAR 300	SAR 4,185,666	100%	SAR 4,185,666
Furniture	13,952.22	SAR 800	SAR 11,161,776	100%	SAR 11,161,776
Total			SAR 51,623,214	100.00%	SAR 51,623,214
Underground					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	1,248.49	SAR 1,500	SAR 1,872,735	100%	SAR 1,872,735
Electro Mechanic	1,248.49	SAR 500	SAR 624,245	100%	SAR 624,245
Finishing	1,248.49	SAR 400	SAR 499,396	100%	SAR 499,396
Total			SAR 2,996,376	100.00%	SAR 2,996,376
General Site Development					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Land Development	1,458.00	SAR 80	SAR 116,640	100%	SAR 116,640
External Landscape	768.60	SAR 200	SAR 153,720	100%	SAR 153,720
Fences	0.00	SAR 250	SAR 0	100%	SAR 0
Site Improvements	768.60	SAR 300	SAR 230,580	100%	SAR 230,580
Total			SAR 500,940	100.00%	SAR 500,940
	Actual Completion %			Total BUA	15,200.71
G+M + Upper Floor	100.00%			Total Hard Cost	SAR 55,120,530
Under Ground	100.00%			Average SAR / Sqm	SAR 3,626
General Site Dev.	100.00%			Overall Completion	100.00%



After knowing the total construction costs (Incl. Soft Costs) at a rate of 4,116 SAR per square meter, we will estimate the economic life of the property according to the type of construction and its general condition, then apply the depreciation rates based on the actual age of the property. The developer's profitability will be added to the property's value after depreciation to reflect the estimated market value of the building

DEVELOPMENT VALUE			
Hard Cost	SAR 55,120,530	Economic Age	40
Soft Cost	SAR 7,441,272	Annual Dep Rate	2.50%
Total Dev Cost	SAR 62,561,802		
Net Dep Rate	15.00%	Actual Age	6
Dev Cost After Depreciation	SAR 53,177,531	Total Dep Rate	15.00%
		Add Appr Rate	0.00%
		Net Dep Rate	15.00%
Total Completion Rate	100.00%		
Developer Profit Rate @ 20%	20.0%		
Dev. Profit Amount	SAR 10,635,506		
Development Value	SAR 63,813,038		

The total value of the building is 63,808,563 SAR, which will be added to the value of the land in order to get the full value of the property as follows:

Total Dev. Value	Land Value	Total Property Value	Rounded Value
SAR 63,813,038	SAR 72,681,300	SAR 136,494,338	SAR 136,500,000



1.35 INCOME APPROACH- MARKET RATES

Market Rental Analysis

PILGRIMS – HAJJ SEASON

We have noted that the average market rate for the Hajj season in the surrounding areas of the subject property falls in the range of SAR 1,900 to SAR 2,100, which we have applied the rate of SAR 2,000 for conservative basis. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 95% occupancy rate in Hajj season.

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (20 DAYS)

The Average Daily Rates for the hospitality sector depend on the category of the property itself (no of Stars). Since the subject property is a 4 stars project, the average ADR falls in the range of SAR 300 to SAR 350 as rooms daily rates for the first 20 days of Ramadan Season. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 75% occupancy rate for the same mentioned season.

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (10 DAYS)

The average ADR of the last 10 days of Ramadan season falls in the range of SAR 400 to SAR 500 in the surrounding areas of the subject property, in addition to occupancy rate of 85%.

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – OTHER SEASONS

The overall estimated occupancy rate of the hospitality sector in Makkah for the remaining days of the year, and in the year of 2020, is almost 50%. Same rate will be applied on the subject property with an ADR of SAR 225 / Night.

Analysis of Operating and Maintenance Expenses

The operating expenses of similar properties reached between 10% to 20% of the total expected income for the property. These ratios depend on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself. These ratios are divided into several main categories as follows:

Management expenses	5% to 7%
Operating and maintenance expenses	5% to 6%
General service bills expenses	3% to 4%
Other incidental expenses	2% to 3%



Property Operation and Maintenance Expenses

The owner did not provide us with details of the actual maintenance and operation costs of the project and accordingly market averages for similar projects will be assumed. Therefore, we will apply the rate of 15% as the OPEX which will be calculated from the total revenues of the property. This ratio is based on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself.

Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate				7%
Maximum capitalization rate				8%
Average				7.50%
The effect of the property specifications on the property				
Item	Status	Influence	Notes	
Ease of access to the property	-----	0.00%	several major methods	
General condition of the property	-----	0.25%	The actual age of the property is 6 years	
The general location of the property	-----	-0.25%	The area is served good	
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes	
Project Management Team	-----	-0.25%	Excellent management and operational team level	
Services and public facilities	-----	0.00%	level and availability of services is average	
Total		-0.25%		
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>				
Total adjustments on capitalization rate		-0.25%		
Capitalization rate, according to market averages		7.50%		
Estimated capitalization rate of the property valuation		7.25%		

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following:

- Easy access to the property
- The general condition of the property
- The general location of the property
- Quality of finishes
- Quality and presence of management team
- Services and public utilities

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 7.25%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES						
Quantity			Revenues			
Season Type	Unit	Quantity	Rate	Revenue Type	No of Days	Total Revenues
Hajj Season	Pilgrims	1,286	SAR 2,000	Seasonal	10	SAR 2,572,000
Ramadan (20 Days)	Keys	255	SAR 325	Daily	20	SAR 1,657,500
Ramadan (10 Days)	Keys	255	SAR 500	Daily	10	SAR 1,275,000
Other Seasons	Keys	255	SAR 225	Daily	325	SAR 18,646,875
Total Revenues						SAR 24,151,375

EXPENSES						
Season Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Vacancy	Total Deduction
Hajj Season	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	5.00%	15.00%
Ramadan (20 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	25.00%	35.00%
Ramadan (10 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	15.00%	25.00%
Other Seasons	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	50.00%	60.00%
Showrooms	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%

NET OPERATING INCOME			
Season Type	Total Revenues	Total Deduction	NOI
Hajj Season	SAR 2,572,000	15.00%	SAR 2,186,200
Ramadan (20 Days)	SAR 1,657,500	35.00%	SAR 1,077,375
Ramadan (10 Days)	SAR 1,275,000	25.00%	SAR 956,250
Other Seasons	SAR 18,646,875	60.00%	SAR 7,458,750
Showrooms	SAR 0	2.50%	SAR 0
Total			SAR 11,678,575

Revenues	SAR 24,151,375
Deductions	-SAR 12,472,800
Net Operating Income	SAR 11,678,575.00

Net Operating Income	Cap Rate	Property Value	Rounded Value
SAR 11,678,575.00	7.25%	161,083,793.10 SAR	161,100,000.00 SAR



1.36 INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT

Market Rental Analysis

As per the received copy of the leasing contract, the subject property is fully leased to one tenant with an annual triple net lease of SAR 13,500,000. As for the OPEX rate, which is being paid by the Tenant, no expenses were calculated.

Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate				7%	With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following: - Easy access to the property - The general condition of the property - The general location of the property - Quality of finishes - Quality and presence of management team - Services and public utilities
Maximum capitalization rate				8%	
Average				7.50%	
The effect of the property specifications on the property					
Item	Status	Influence	Notes		
Ease of access to the property	-----	0.00%	several major methods		
General condition of the property	-----	0.25%	The actual age of the property is 7 years		
The general location of the property	-----	-0.25%	The area is served good		
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes		
Project Management Team	-----	-0.25%	Excellent management and operational team level		
Tenant Status	-----	-0.50%	Stronghold tenant		
Total		-0.75%			
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>					
Total adjustments on capitalization rate		-0.75%			The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 6.75%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.
Capitalization rate, according to market averages		7.50%			
Estimated capitalization rate of the property valuation		6.75%			



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES					
Unit Type	Quantity	Revenues			
Unit Type	Total GLA	No Of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit	Total Revenues
Hospitality Project		The subject property is Fully leased to 1 tenant			SAR 13,500,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
Total Revenues					SAR 13,500,000
EXPENSES					
Unit Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Total Expenses
Hospitality Project	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
NET OPERATING INCOME					
Unit Type	Total Revenues	Total Expenses	NOI		
Hospitality Project	SAR 13,500,000	0.00%	SAR 13,500,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
Total					SAR 13,500,000
Total Property Revenues					SAR 13,500,000
Total Property Expenses					SAR 0
Net Operating Income					SAR 13,500,000.00
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value		Rounded Value	
SAR 13,500,000.00	6.75%	200,000,000.00 SAR		200,000,000.00 SAR	

1.37 SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES

Methodology	Subject of Valuation	Value in Numbers	Value in Letters
Income- Market	Property	SAR 161,100,000	One Hundred Sixty-One Million and One Hundred Thousand Saudi Riyals
Income- Actual	Property	SAR 200,000,000	Two Hundred Million Saudi Riyals
DRC Approach	Land + Building	SAR 136,500,000	One Hundred Thirty-Six Million and Five Hundred Thousand Saudi Riyals



1.38 VALUATION NOTES

- We have noted that all the values, prices and occupancy rates have been affected negatively by 5% to 10% due to the current situation arising from the Covid-19's pandemic.
- The achieved value from the income approach is based the leasing contract. In case there were modifications in the contract value and terms between the owner and the tenant, this may cause a direct impact on the final value of the subject property based on the Income approach.

1.39 SUBJECT PROPERTY VALUE

We are of an opinion that the total market value of the subject property taking into consideration the purpose of valuation by using the Income Approach based on the leasing contract is:

Property Value: 200,000,000 SAR
Two Hundred Million Saudi Riyals

1.40 REPORT USE

This valuation is for the sole use of the named Client. This report is confidential to the Client, and that of their advisors, and we accept no responsibility whatsoever to any third party. No responsibility is accepted to any third party who may use or rely upon the whole or any part of the contents of this report. It should be noted that any subsequent amendments or changes in any form thereto will only be notified to the Client to whom it is authorized.

1.41 DISCLAIMER

In undertaking and executing this assignment, extreme care and precaution has been exercised. This report is based on the information supplied by the bank and or the owner/s of the property. The values may differ or vary periodically due to various unforeseen factors beyond our control such as supply and demand, inflation, local policies and tariffs, poor maintenance, variation in costs of various inputs, etc. It is beyond the scope of our services to ensure the consistency in values due to changing scenarios.



1.42 CONCLUSION

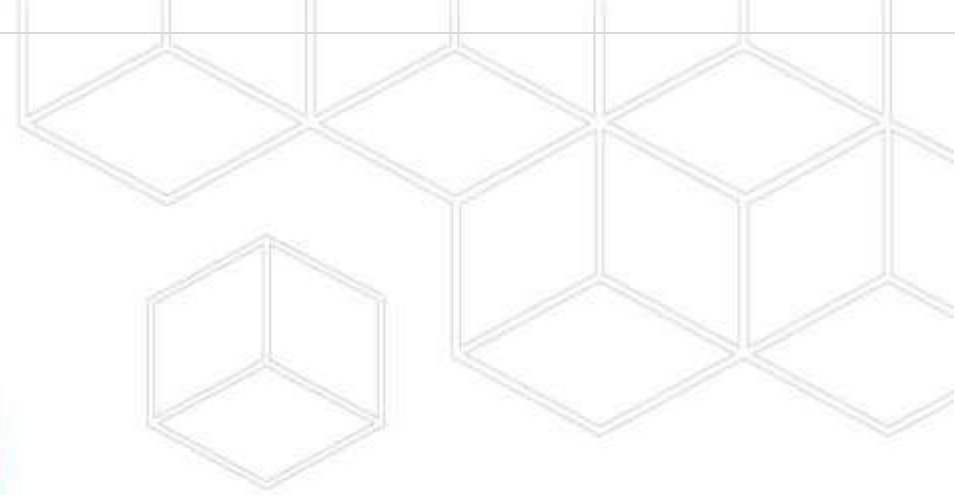
We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright. This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information revealed in this report is strictly confidential and issued for the consideration of the client. The valuer's approval is required in writing to reproduce this report either electronically or otherwise and for further onward distribution, hence no part of this report may be copied without prior consent. We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright.

Essam Hussaini
Site Inspection Check

Member of (Taqeem)
License No. 1210000474



GENERAL NOTES





1.43 CONSULTANT STATUS

We confirm that the consultant / valuator has no physical contact or affiliation with the original subject matter of valuation or with the client and can provide objective, unbiased valuation. We confirm that the valuator is competent to carry out the valuation task and has sufficient skills and market knowledge concerned to conduct the valuation.

1.44 DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST

We affirm that we are completely independent of the customer and the subject of the valuation, and nothing contained in this agreement must be interpreted as constituting any relationship with the customer except for the normal official relationship of work, or that it aims to establish any business relationship whatsoever between the customer and Whitecubes employees. We also confirm that we do not have any conflicts of interest with the customer's property. We would like to draw your attention to the following:

- The subject property was previously valued by White Cubes*
- White Cubes was previously involved in selling activities related to the property*
- White Cubes was previously involved in advisory services related to the property*

No	If Yes		Remarks
	Client	Date	
✓	Muscat Capital	Dec 2019	-----
✓	-----	-----	-----
✓	-----	-----	-----

1.45 CONFIDENTIALITY

This document and / or any other documents received from the client are confidential between White Cubes Est. and the client. Except as may be required by any court or authority, the subject service shall not disclose or use or cause to be disclosed or used, at any time during the Term.

Any of the Client's secrets and/or confidential information, any other non-public information relating to the client business, financial or other affairs acquired by the subject service during the process remain confidential.



1.46 ENVIRONMENTAL MATTERS

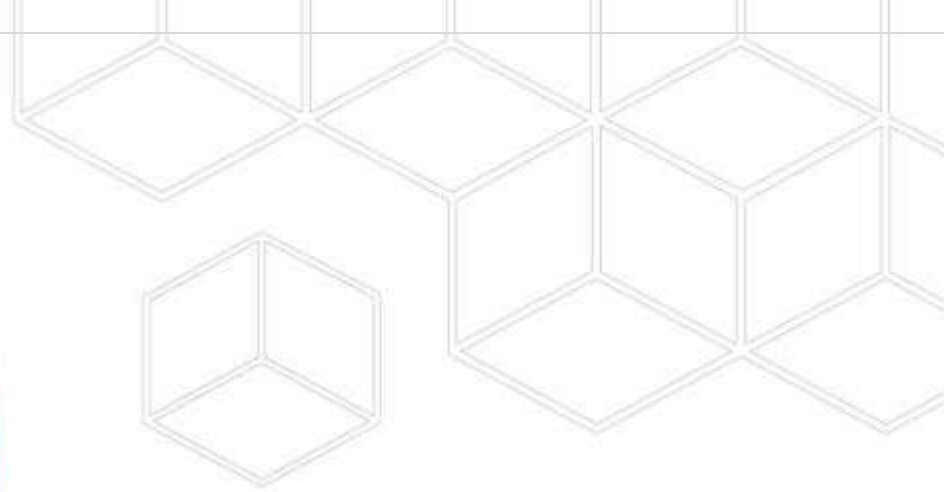
We are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

In undertaking our work, we have been instructed to assume that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the property.

We have not carried out any investigation into past or present uses, either of the properties or of any neighboring land, to establish whether there is any contamination or potential for contamination to the subject properties from the use or site and have therefore assumed that none exists.

However, should it be established subsequently that contamination exists at the properties or on any neighboring land, or that the premises has been or is being put to any contaminative use, this might reduce the value now reported.

DOCUMENTS COPIES





Title Deeds



TAQEEM LICENCE NUMBER: 1210000474



Construction Permit

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة العاصمة المقدسة

رقم الطلب الإلكتروني : 3519501582
رقم الرخصة : 70879
الرخصة رقم : 2480214

إدارة الأحياء السكنية
رقم الطلب الإلكتروني : 3010158249
رقم الرخصة : 349178

رقم التسجيل العقاري : 2511
رقم المخطط التنظيمي : 556
التاريخ : 1424/02/10
التاريخ : 1424/02/10

الارتفاع	العمق	المساحة	الحدود	الأبعاد	الملاحظات
0	0	122.0	0	30.00	شحن
1.8	0	12.00	0	3.00	مخزن
1.8	0.5	60.30	0	38.83	مخزن
0	0	0.32	0	0.50	شحن

مكونات البناء
الحدود : 1000.00
الارتفاع : 688.4
المساحة : 598.27
العمق : 102.00
الأبعاد : 147.96
الحدود : 625.3
الارتفاع : 3007.36
المساحة : 213.66
العمق : 177.22
الأبعاد : 182.93

رقم الطلب الإلكتروني : 3010158249
رقم الرخصة : 349178

رقم التسجيل العقاري : 2511
رقم المخطط التنظيمي : 556
التاريخ : 1424/02/10
التاريخ : 1424/02/10

رقم الطلب الإلكتروني : 3010158249
رقم الرخصة : 349178

رقم التسجيل العقاري : 2511
رقم المخطط التنظيمي : 556
التاريخ : 1424/02/10
التاريخ : 1424/02/10

Pilgrims Accommodation Certificate

المملكة العربية السعودية
وزارة الداخلية
إدارة الهجرة والجنسية
إدارة الحج والعمرة

تصريح إسمان الحجاج بالعاصمة المقدسة
التاريخ : 1424

رقم التصريح : 1210000474

رقم الطلب الإلكتروني : 3010158249
رقم الرخصة : 349178

رقم التسجيل العقاري : 2511
رقم المخطط التنظيمي : 556
التاريخ : 1424/02/10
التاريخ : 1424/02/10

رقم الطلب الإلكتروني : 3010158249
رقم الرخصة : 349178

رقم التسجيل العقاري : 2511
رقم المخطط التنظيمي : 556
التاريخ : 1424/02/10
التاريخ : 1424/02/10

رقم الطلب الإلكتروني : 3010158249
رقم الرخصة : 349178

رقم التسجيل العقاري : 2511
رقم المخطط التنظيمي : 556
التاريخ : 1424/02/10
التاريخ : 1424/02/10

TAQEEM LICENCE NUMBER: 1210000474



شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

رقم التقرير: 1000915/6

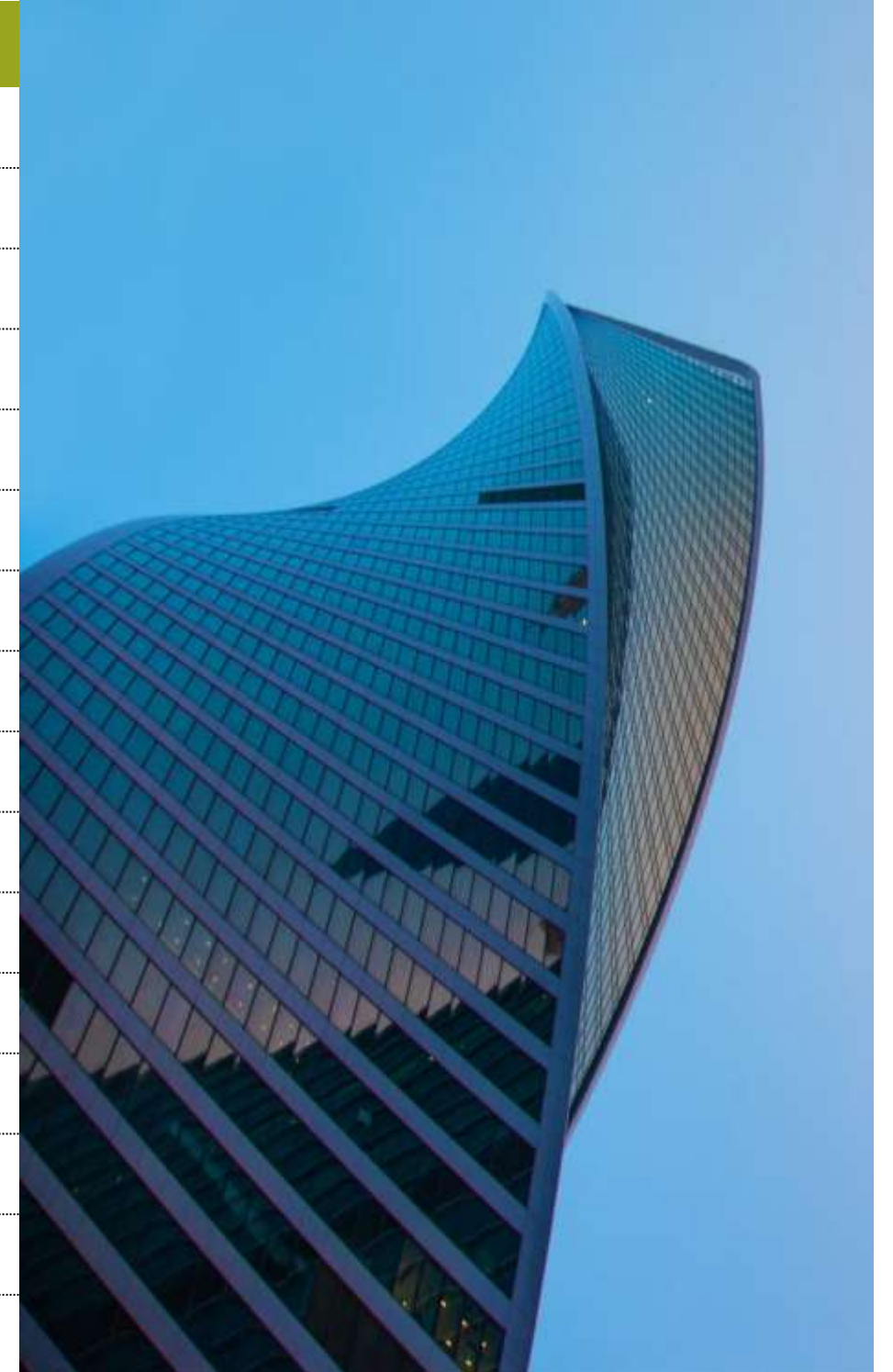


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (فندق - برج اسكان 4) مدينة مكة المكرمة - حي العزيزية

العميل (صاحب الطلب)	مسقط المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة مكة المكرمة حي العزيزية
نوع العقار	سكنى تجارى
مساحة العقار	1,287,97 م ²
مساحة البناء	18,053 م ²
رقم الصك	320123008398
تاريخ الصك	1439/04/08 هـ
نوع الملكية	-
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمكاتب + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل)
تاريخ المعاينة	2020/07/10 م
تاريخ التقييم	2020/07/14 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م





الموقرين

السادة / مسقط المالية

الموضوع: تقييم (فندق - برج اسكان ٤) مدينة مكة المكرمة - حي العزيزية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (فندق - برج اسكان ٤) مدينة مكة المكرمة- حي العزيزية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2020/07/14 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق عقارى) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن (فندق - برج اسكان ٤) مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
320123008398	2م 1,287,97	2م 18,053

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقييم مبلغ وقدره 175,094,400 ريال سعودي (فقط مائة وخمسة وسبعون مليون وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/07/16 م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
18-8	نطاق العمل
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء
22	موقع العقار على مستوى الحي
25-23	وصف العقار
26	صور العقار
27	العقارات المقارنة
31-28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
32	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة
35-33	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل
37-36	تقدير القيمة
38	المستندات



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبرام للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أم اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ، مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ، هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية ، قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشترطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

18,053 م2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
-	المساحة التأجيرية الصافية	13
1,287,97 م2	المساحة الإجمالية للأرض	14
38,025 ريال/م2	سعر المتر المربع للأرض	15
175,094,400 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار	17

الملخص		
1	نوع العقار	برج فندقى
2	تاريخ التقييم	2020/07/14 م
3	رقم الصك	320123008398
4	تاريخ الصك	1439/04/08 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	21 / 7
6	رقم القطعة	1/277
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الاولى بمكة
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	-



تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، وإعداد التقارير، وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى غرض من أغراض التقييم.

المعايير العامة:

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11،



الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الاستشارى الذم يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطى المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر ،
- خبرتنا بأعمال التقييم و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت ،



إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، أبرز عناصر فريق العمل:

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	مسقط المالية
صاحب التقرير	مسقط المالية
استخدام التقرير	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	برج فندقى
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هـى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكرام.
تاريخ التقييم	2020/07/12 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه ام التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للمكوك، رخصة البناء، ولم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / مسقط المالية .
- المقيم العقارم غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء.

- يوجد عقد ايجار للعقار لمدة 15 سنة على 3 فترات كل فتره تتكون من خمس سنوات تبدأ الفترة الأولى من تاريخ 2017/12/27 م بقيمة إيجار للفترة الأولى 12,825,000 ريال سعودي (وتعتبر الفترة الاولى هي فترة ملزمة)، ويتم التجديد للفترة الثانية والثالثة حسب الاتفاق والاستمرارية بزيادة 10 % من قيمة ايجار الفترة الأولى .
- تم الوصول الى القيمة وذلك باحتساب قيمة العقار السوقية بالمخل حسب العقود لفترة ثلاث سنوات متبقية ، ومن ثم تم احتساب الدخل حسب السوق للسنوات التالية .
- حسب طلب العميل (مسقط المالية) انه لا يوجد اتفاق مع (المستأجر) على تخفيض الايجار حتى اعداد هذا التقرير ، و عليه تم افتراض ان العقد سارم ولا يوجد ام تخفيض بالنسبة للمستأجر للثلاث السنوات المتبقية والملزمة حسب عقد الايجار والتي تبدأ من تاريخ 2019/12/27م .
- في حال تم الاتفاق بين المستأجر والمؤجر على تخفيض الايجار من 2019/12/27م فسوف يتم اعادة النظر في القيمة السوقية .



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذم أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند . ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم ، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتاجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية .



وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل البيانات .



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **برج فندقية**.



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.



مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم.



تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة المعارض والغرف الفندقية الذمى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذمى يتم تقييمه .	الأرض و المعارض والغرف الفندقية	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم المولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأنية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأنية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما في منطقة أخرى.

التطبيق:

- تقدير قيمة الأرض.
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى .
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف.
- الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
- القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أم قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية .	كون العقار مدر الدخل ثابت	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومماثلة للعقارات المراد تقييمه .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمه .

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية الحالية الناتجة عن دخل الاصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للاصل موضوع التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار(بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود) .



طرق التقييم المستخدمة

التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
طريقة مساندة	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقديم القيمة الاستثمارية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمعارض والغرف الفندقية بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	رسمة الدخل	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل بقيمة ثابتة	لوصول لقيمة الارض والمعارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

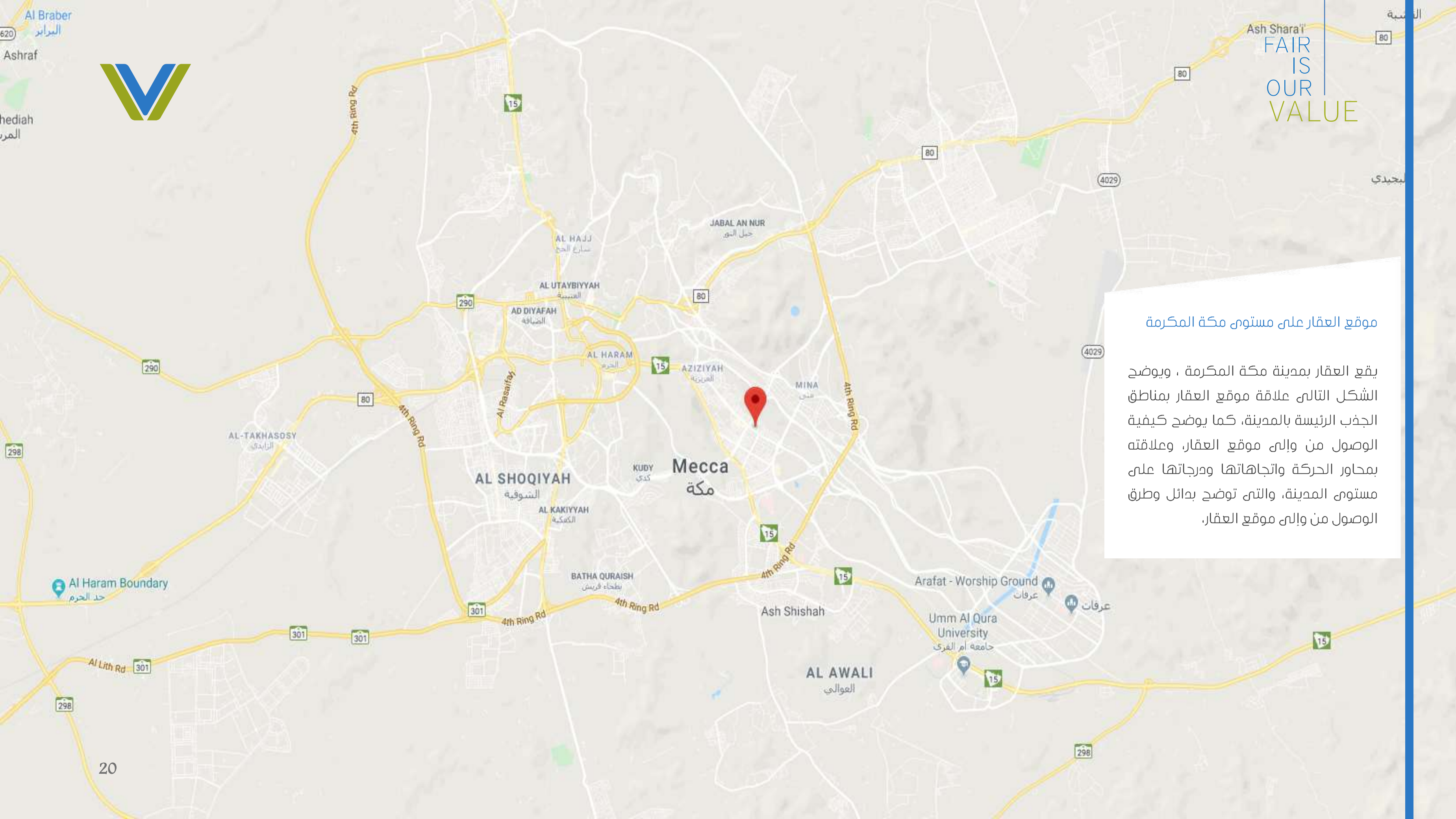
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
✓		دفاع مدني
✓		مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
✓		فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة صرف
	✓	شبكة كهرباء
	✓	شبكة مياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار
	✓	مساجد
	✓	حدائق
		أخرى



FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

يقع العقار بمدينة مكة المكرمة ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



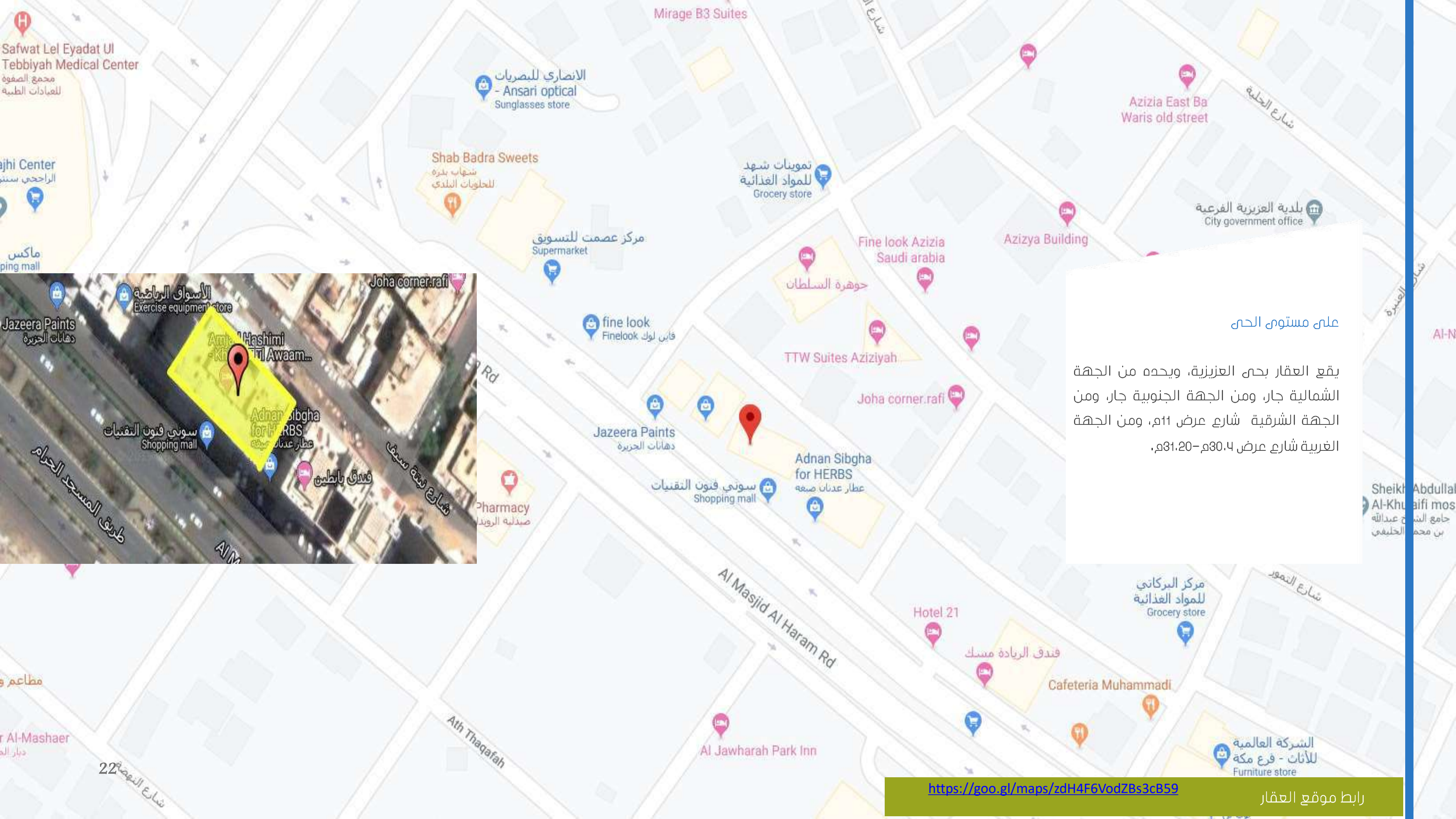


FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك خالد، ومن الجهة الجنوبية طريق الملك عبد الله، ومن الجهة الشرقية منى، ومن الجهة الغربية حى الكعكية حى الجامعة.






على مستوى الحي

يقع العقار بحي العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية جار، ومن الجهة الجنوبية جار، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 11م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 30.4م-31.20م.

<https://goo.gl/maps/zdH4F6VodZBs3cB59>

رابط موقع العقار



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (320123008398)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	30 م	-	
جنوباً	جار	30 م	-	
شرقاً	شارع	43 م	10-11 م	
غرباً	شارع	43 م	30,4-31,2 م	
ملاحظات			1,287,97 م ²	

وصف الموقع :

يقع العقار بحى العزيزية.

مميزات الموقع :

- سهولة الدخول والخروج من الموقع ،
- طبيعة الارض مستوية ،
- الارض منتظمة ،
- يوجد جميع الخدمات والمرافق العامة بالمنطقة.



وصف المبنى

الواجهة الرئيسية للعقار مكونة من الزجاج والكلادينج والواجهة الخلفية من الدهان.

مكونات المبنى

العقار عبارة عن برج فندقى مكون من قبو ودور ارضى وميزانين ودورين خدمات و 17 دور متكرر ودور اخير (ملحق علوى) يحتوى على عدد 450 غرفة، مفصلة كالتالى :

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م ²	الإستخدام
قبو	1	1,287,97	مواقف
دور ارضى	5	789,9	استقبال + تجارى
ميزانين	1	587,86	استقبال
دور خدمات	1	824,91	مطعم
دور خدمات	1	824,91	مصلى
سبعة عشرة دور متكرر	1,394	12,304,6	غرف سكنية
ملاحق علوية	1	261,2	غرف سكنية
بيت الدرج والمصاعد	-	75,43	خدمات
بيارة صرف	-	6	خدمات
خزانات	-	1,089,97	خدمات
اجمالى المساحة		18,053 م ²	

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى على اللصقات و ورق جدران وتستخدم الجدران الزجاجية والفواصل بين المكاتب
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتو ماتيكية مداخل الابواب زجاجية
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسى	ابواب وجدران زجاجية اوتوماتيكية
الارضيات	المدخل من الرخام

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرطوم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد عدد 7 مصاعد نوعية جيدة
كزود الطاقة للطوارئ	مولدات متوفرة نوع بيركنز 750 كيلو فولت لحالات الطوارئ
المواقف	القبو مواقف سيارات وكذلك يوجد مواقف امام وخلف المبنى.



FAIR
IS
OUR
VALUE

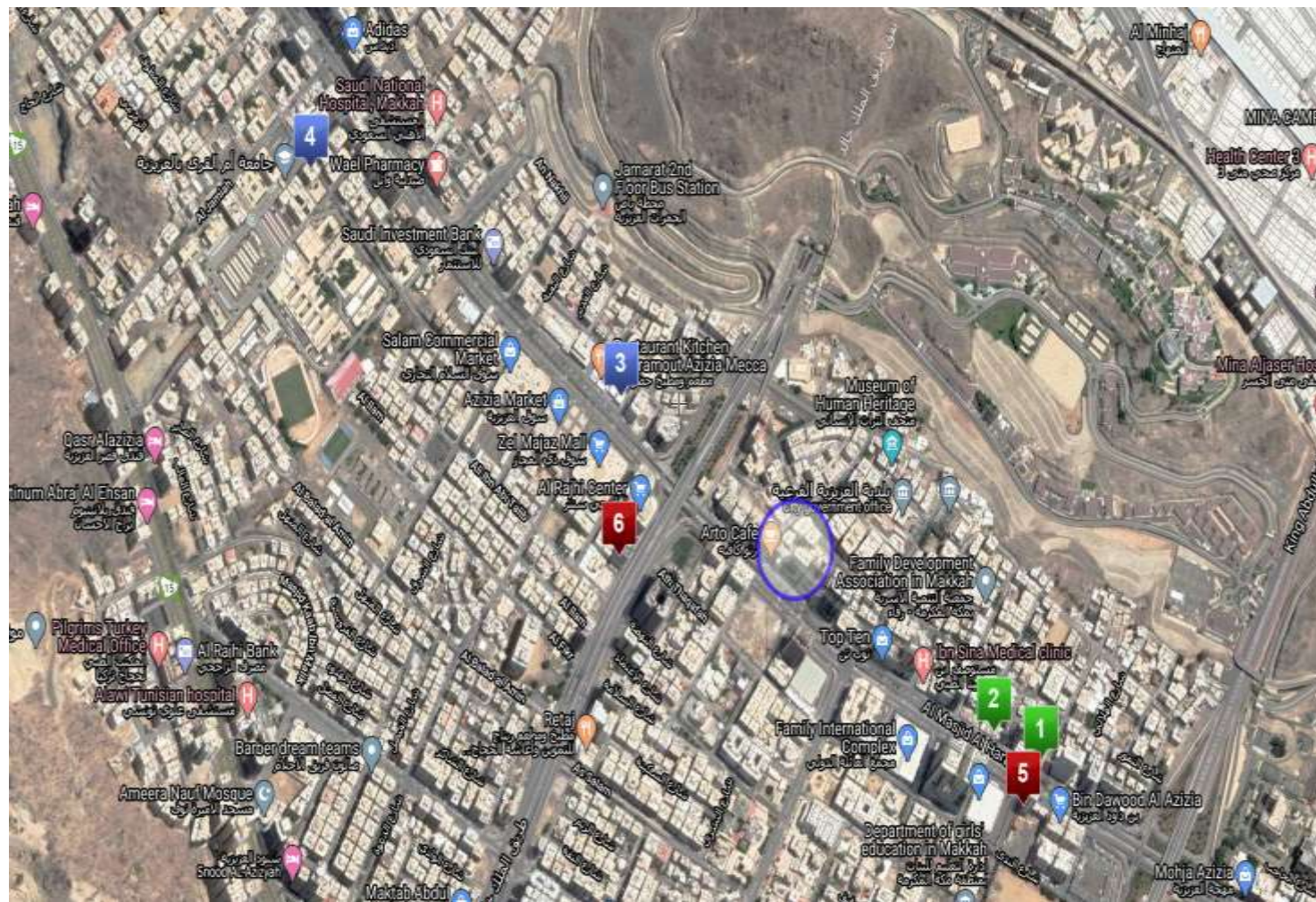
صور العقار





العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضي والمعارض والغرف الفندقية بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات.



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق المسجد الحرام	1,660	35,000	تجاري
2	طريق المسجد الحرام	1,120	40,000	تجاري

جدول المقارنات للمعارض

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
3	طريق المسجد الحرام	200	1,500	تجاري
4	شارع القلم	26	1,700	تجاري

جدول المقارنات للتأجير الفندقية اليومية

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
5	فندق رويال المشاعر	20	80	سكني
6	فندق رفاف المشاعر	24	100	سكني



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للاراضى

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لبيع عقارات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2	المقارنة 1	العقار المراد تقييمه	عينات السوق		
40,000	35,000	سعر المتر المربع للارض المقارن			
1,120	1,660	مساحة الارض المقارن			
2020-07-14	2020-07-14	2020-07-14	تاريخ العرض		
0%	0%	حالة السوق			
40,000	35,000	سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق			
0%	1,120	5%	1,660	1,288.00	مساحة الارض المراد تقييمه
0%	2	-2%	3	2	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من المرافق
0%	تجارى	0%	تجارى	تجارى	الاستخدام
0%	طريق المسجد الحرام	0%	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	الموقع
0%		3%			الضبط النسبي
40,000		36,050			صافى القيمة
	38,025				متوسط سعر المتر المربع



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (معارض تأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في تأجير معارض مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للمعارض) للمبيعات المشابهة				
المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق
1,700		1,500		سعر المتر المربع التأجير
26		200		مساحة المعرض المقارن
2020-07-14		2020-07-14		تاريخ العرض
0%		0%		حالة السوق
1,700		1,500		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق
%0	26	%0	200	مساحة المعرض المراد تقييمه
%0	3	%0	2	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	قريب	%0	قريب	القرب من المرافق
%0	تجارى	%0	تجارى	الاستخدام
%0	شارع القلم	%0	طريق المسجد الحرام	الموقع
%0		%0		الضبط النسبي
1,700		1,500		صافى القيمة
1,600				متوسط سعر المتر المربع



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (تأجيرى / يوم - غرف فندقية)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير غرف فندقية مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (الغرف الفندقية) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2	المقارنة 1	العقار المراد تقييمه	عينات السوق		
115	100	سعر المتر المربع التأجيرى/اليوم			
24	20	مساحة الغرفة المقارن			
2020-07-14	2020-07-14	2020-07-14	تاريخ العرض		
0%	0%		حالة السوق		
100	80		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		
%0	24	%0	20	0,00	مساحة الغرفة المراد تقييمه
%0	3	%0	2	2	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسى
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من المرافق
%0	سكنى	%0	سكنى	سكنى	الاستخدام
%0	فندق رفاه المشاعر	%0	فندق رويال المشاعر	طريق المسجد الحرام	الموقع
%0		%0			الضبط النسبى
100	80				صافى القيمة
	90				متوسط سعر المتر المربع



متوسط سعر التاجيرى للايام للغرف الفندقية بمواسم (الحج - رمضان)

والتي تعتمد على متوسط أسعار السوق الحالية فى تأجير غرف فندقية مماثلة لمواسم (الحج - رمضان) للعقار موضع التقييم .

متوسط سعر الحاج الواحد	متوسط سعر اخر 20 ايام رمضان / يوم	متوسط سعر اول 10 ايام رمضان/ يوم
3,500	180	120



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

ملاحظات:

1. تم الاستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد في السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد في السوق.
4. عمر البناء الافتراضي (40 سنة) حسب الوضع السائد في السوق.

أسلوب تكلفة الإحلال		
1,287,97		إجمالي مساحات القبو
2,000		تكلفة بناء القبو
2,575,940,00		إجمالي تكلفة بناء القبو
16,764,78		مساحات المباني
2,500		تكلفة بناء
41,911,950,00		إجمالي تكلفة البناء
44,487,890,00		إجمالي تكاليف البناء
	النسبة	تكاليف أخرى
1,112,197,25	2.50%	الرسوم المهنية
1,112,197,25	2.50%	شبكة المرافق
1,112,197,25	2.50%	تكاليف الإدارة
8,897,578,00	20.00%	ربح المطور
56,722,059,75		إجمالي تكاليف البناء
40,00		العمر الافتراضي
33,00		العمر المتبقي
7,00		العمر الفعال
%18		معدل الإهلاك
9,926,360,46		تكاليف الإهلاك
46,795,699,29		صافي تكاليف البناء
1,288,00		مساحة الأرض
38,025		قيمة متر الأرض المقدرة
48,976,200,00		قيمة الأرض المقدرة
95,771,899,29		إجمالي قيمة العقار المقدرة
95,772,000		إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية حسب السوق		التدفقات النقدية حسب العقد			سعر المتر التاجير	المساحة الصافية للايجار (م ²)	التدفقات النقدية الداخلة
	2024	2023	2022	2021	2020			
	5	4	3	2	1			
	%0	%5	%0	%0	%0			قيمة النمو المتوقعة
	1,327,200	1,327,200	12,852,000	12,852,000	12,852,000	1,600	790	الايجار المتوقع
	14,411,250	14,411,250				100	450	معارض تجارية
	1,134,000	1,134,000				120	450	عدد الغرف (الايام العادية)
	708,750	708,750				150	450	عدد الغرف (اول 20 يوم من رمضان)
	6,975,150	6,975,150				3,500	1,898	عدد الغرف (اخر 10 ايام من رمضان)
	24,556,350	24,556,350	12,852,000	12,852,000	12,852,000			عدد الحجج
	%10	%10	%0	%0	%0			اجمالي الايرادات
	%50	%50	%0	%0	%0			ناقص معدل الشواغر (للمعارض)
	1,194,480	1,194,480	0	0	0			ناقص معدل الشواغر (للغرف)
	7,205,625	7,205,625	0	0	0			قيمة الشواغر (للمعارض)
	17,218,005	17,218,005	12,852,000	12,852,000	12,852,000			قيمة الشواغر (للغرف)
	%25	%25	%0	%0	%0			اجمالي الدخل الفعلي
	4,304,501	4,304,501	0	0	0			ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
	12,913,504	12,913,504	12,852,000	12,852,000	12,852,000			قيمة المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
	181,745,608	181,745,608	12,852,000	12,852,000	12,852,000			صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)
	0,6806	0,6806	0,7938	0,8573	0,9259			القيمة الاستردادية للمبنى
	123,693,007	8,788,714	10,202,332	11,018,519	11,900,000			صافي التدفقات النقدية
								معامل الخصم
								القيمة الحالية للتدفقات النقدية
			175,094,382					صافي القيمة الحالية للمبنى
			175,094,400					القيمة بعد التقريب

افتراضات خصم التدفقات النقدية	
3,00%	معدل عائد السنوات الحكومية
0,00%	معدل التضخم
5,00%	معدل مخاطر السوق
1,00%	علاوة المخاطر الخاصة
8,00%	معدل الخصم
6,75%	معدل الرسملة
5,00%	معدل النمو

تقدير القيمة



بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

175,094,400 SR

(فقط مائة وخمسة وسبعون مليون وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/07/16 م.

خاص باستخدام الشركة

الاسم	التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادارة التقييم	 رقم العضوية 1210000185	
م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي	 رقم العضوية 1210000027	

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net



المخطط :



رخصة البناء :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة العاصمة المقدسة
وكيلة للتصوير والتسجيل
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

الرقم: ١٨٦٥٠
التاريخ: ١٤٣٢/١٠/١٤
صلاحيتها: ثلاث سنوات

إصدار جديد
سكني تجاري

الاسم: ناصر عجيل عبدالله قطيار
رقم المنطقة: ١٠١٩٨١٣٢٠١
الموقع: الضفة الشرقية (ب) (أ)
رقم المخطط التنظيمي: ١٠٦٠٥٨/٢١/٢٧
رقم القطعة: ١٧٧٧-١/٩٩٩

تاريخها: ١٣٩٤/١١/٠٦
رقم السجل العقاري: ٣/٩٩-٤
تاريخه: ١٤٠٩/١١/١٦
تاريخه: ١٣٨٥
رقم الصك: ٤/٤٨٤/٥١
اسم الشارع: شارع
تاريخ الصك: ١٤٢٧/٠٥/٠٥

الاتجاه	الامتداد (م.م)	المساحة	الاستخدام
شمال	٣٠,٠٠	٤٣	السيارات
شرق	٤٣,٠٠	لحرجة	استقبال تجاري
جنوب	٣٠,٠٠	الوقوف	استقبال
غرب	٤٣,٠٠	النظر الكروكي العام	مطاعم

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
شوارع	١	٢٢٨٧,٩٧	شوارع
بور واحد أرضي	٥	٧٨٩,٩	استقبال تجاري
بورين	١	٥٨٧,٨٦	استقبال
بور واحد مطعم	١	٨٢٤,٩٦	مطاعم
بور واحد مصلى	١	٨٢٤,٩١	مصلى
سبعة عشر لوز مكررة	٨٢	١٢٣٠,٤٦	سكني
بور واحد آخر	١	٢٦١,٢	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٧٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
بارة صرف	١	١	تجاري
خرانات	١	٢٠٨٩,٩٧	خرانات
الاجملي		١٨٠٥٣	

رسم الموقع العام موضحة عليه الجوارين
ملاحظات: ملاحظة عند التنفيذ يجب الرجوع للكروكيات والنسب المرفقة للتأكد من الحدود والابعاد

التوقيع: محمد احمد جوده
ملاحظة الأرض: ٢٢٨٧,٩٧
نوع البناء: مسلح
كثافة مخططات المباني المطلوب: ٥٠٥
تقسيمها لتعريف العمومي بالقرن: ٤٤٣
رقم ترخيص المكتب: ١٤/١٠/١٤٣٢

سند الرسم بموجب الإصدار رقمه وتاريخه: ٤٥٦٦١٦٤٦٦
ملاحظات: مرفق مخططات معدة من الدفاع المدني بخطابهم رقم: ٥٥٠٠٣/٤/٢٠٢١ في ١٤٣٢/٩/٢٤ - ١١٨٢٥

مهندس المسكن: م. احمد لؤي السليمان
م. سلطان حسن القرني
م. خالد عبد الحفيظ قنا

الصك :

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
إدارة التسجيل
كاتب العدل الأخرى بمنطقة مكة المكرمة [٢٧٧]

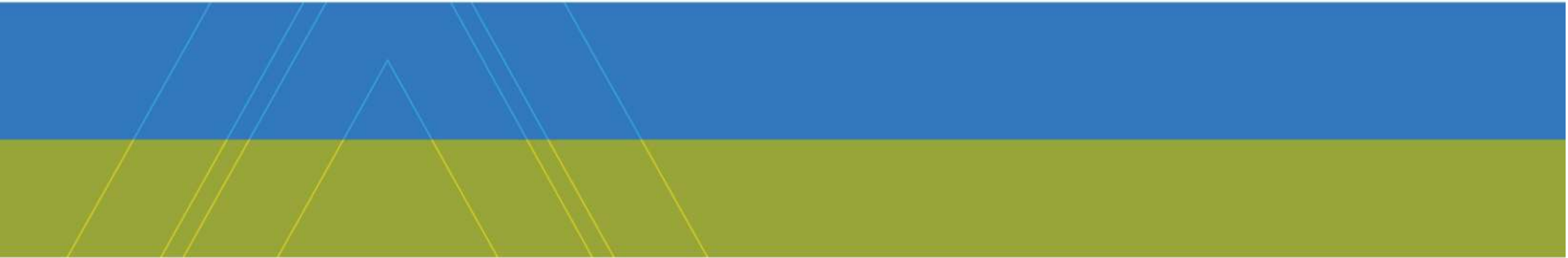
الرقم: ٣١٠٢٣٠٠٨٣٨١
التاريخ: ١٤٣٢ / ٤ / ٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قلعة الأرض رقم ٢٧٧ / ١ من المخطط رقم ١ / ٢١ الواقع في حي العزيزية الضفة الشرقية (ب) بمدينة مكة المكرمة، وحدودها وأصولها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم ٤٣ / ١ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: قطعة رقم ٢٥ / ١ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: شارع عرض ١١ متر شمالاً و ١٠ جنوباً بطول: (٤٣) ثلاثة وأربعون متر
غرباً: شارع العام بعرض ٣٠,٨٠ متر شمالاً و ٣٦,٢٠ متر جنوباً إلى محور الشارع
ومساحتها: (١,٦٨٧,٩٧) ألف و مئتين و سبعة و ثمانون متر مربعاً وسبعة و تسعون سنتيمتراً مربعاً فقط
والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برفق ١٤٣٠٠١١٦٠٠١٤٣٠ في ٢٤ / ١٢ / ١٤٣٤ هـ
قد انتقلت ملكيتها إلى شركة مشاعر ريث العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٤٣٣ في ٣ / ٤ / ١٤٣٦ هـ وينتهي في ٣ / ٤ / ١٤٤٤ هـ - ويتم وقدره ١٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠ مائة و تسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تجريباً في ٨ / ٤ / ١٤٣٩ هـ للاعتقاد به
وجسلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

عبدالله بن سليمان بن صالح المحمود
كاتب العدل
مكة المكرمة

هذا الصك مستند على مخططات وموافق أو تلك مخططة منه يوزي إلى عدم صلاحية الصك
ملاحظة: من أجل
ملاحظة صك العمومي - ٢٧٧٧ (هذا الصك خاص للتسجيل بالخاص الذي يمنع تعديله)
ملاحظة رقم ١٧٧ - ١١

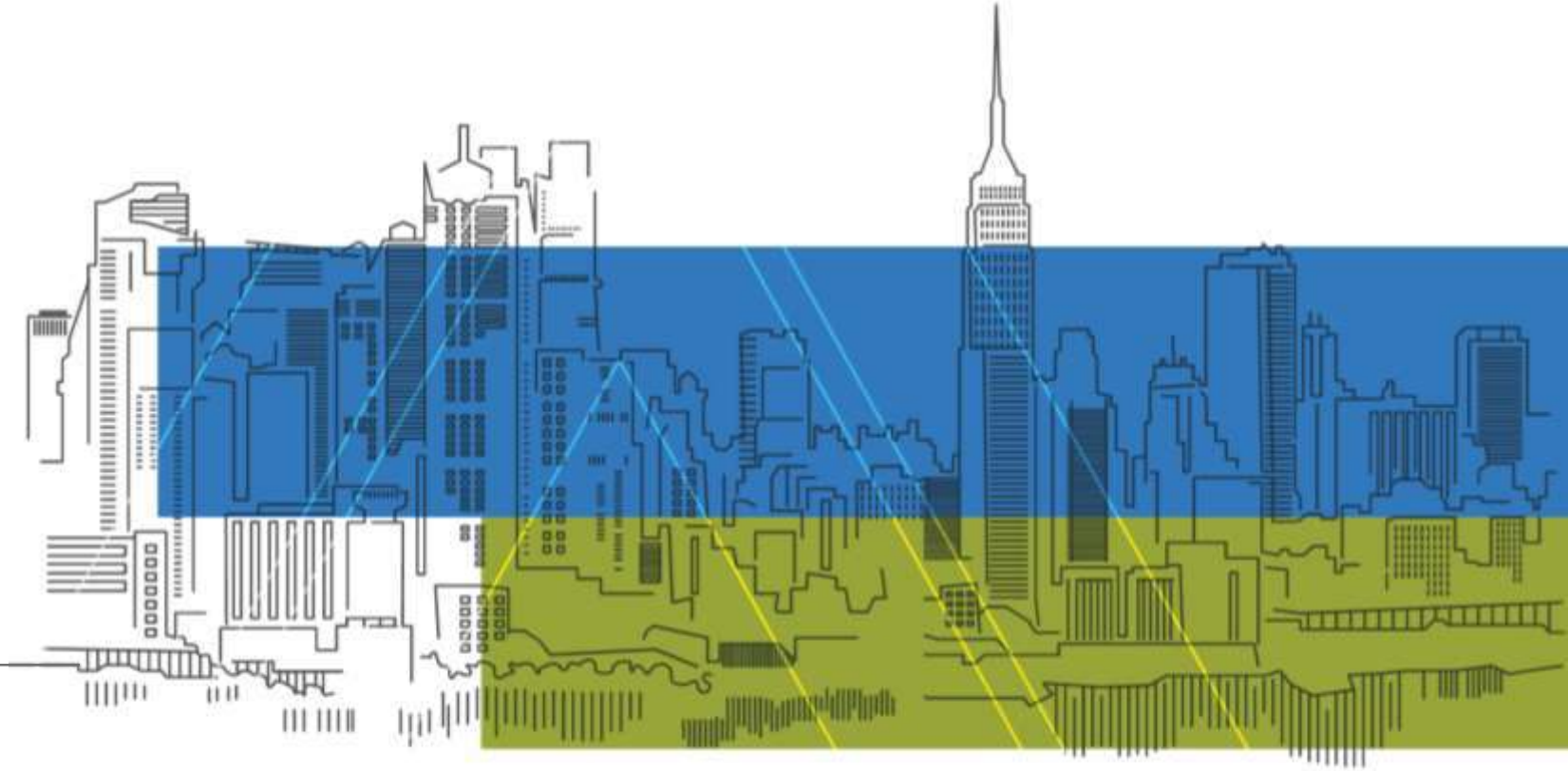




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000915/7

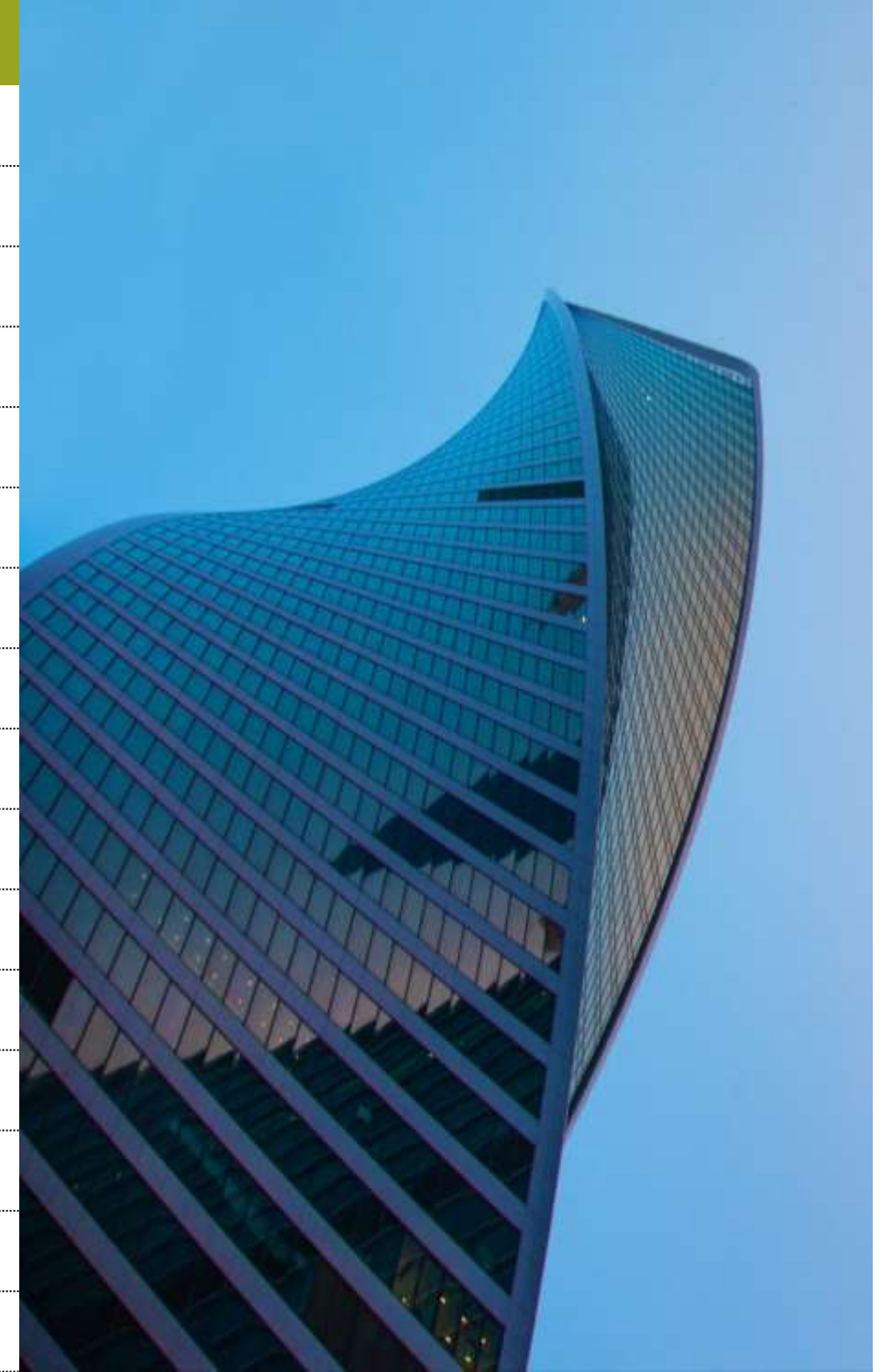


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (فندق - برج اسكان 5) مدينة مكة المكرمة - حي مخطط الامير عبد الله الفيصل

العميل (صاحب الطلب)	مسقط المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة مكة المكرمة حي مخطط الامير عبد الله الفيصل
نوع العقار	سكنى تجارى
مساحة العقار	1,382,73 م ²
مساحة البناء	19,905 م ²
رقم الصك	920121009575
تاريخ الصك	1439/04/09 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والغرف الفندقية والمعارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل)
تاريخ المعاينة	2020/07/10 م
تاريخ التقييم	2020/07/14 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م





السادة / مسقط المالية
الموضوع: تقييم (فندق - برج اسكان 5) مدينة مكة المكرمة حتى مخطط الامير عبد الله الفيصل
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (فندق - برج اسكان 5) مدينة مكة المكرمة حتى مخطط الامير عبد الله الفيصل، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2020/07/14 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق عقارى) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن (فندق - برج اسكان 5) مفصلة كالتالى :

رقم الصاع	مساحة الارض	مساحة البناء
920121009575	2م 1,382,73	2م 19,905

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره 161,268,500 ريال سعودي (فقط مائة و واحد وستون مليون ومئتان وثمانية وستون ألف وخمسمائة ريال سعودي)، مراعى الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/07/16 م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
18-8	نطاق العمل
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء
22	موقع العقار على مستوى الحي
25-23	وصف العقار
26	صور العقار
27	العقارات المقارنة
30-28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
31	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة
34-32	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل
36-35	تقدير القيمة
37	المستندات



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبرام للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أم اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ، مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ، هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية ، قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشترطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

19,905 م2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
-	المساحة التأجيرية الصافية	13
1,382,73 م2	المساحة الإجمالية للأرض	14
27,500 ريال/م2	سعر المتر المربع للأرض	15
161,268,500 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار	16

الملخص		
1	نوع العقار	برج فندقى
2	تاريخ التقييم	2020/07/14 م
3	رقم الصك	920121009575
4	تاريخ الصك	1439/04/09 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	ب / 1 / 15 / 23
6	رقم القطعة	166
7	رقم البلاك	-
8	استخدام الارض	سكنى تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الاولى بمكة المكرمة
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	-



تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، وإعداد التقارير، وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى غرض من أغراض التقييم.

المعايير العامة:

• المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11،



الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الاستشارى الذم يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطى المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر ،
- خبرتنا بأعمال التقييم و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت ،



إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، أبرز عناصر فريق العمل:

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



نطاق العمل - المعيار رقم 101

العمل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	مسقط المالية
صاحب التقرير	مسقط المالية
استخدام التقرير	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقاري
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	برج فندقية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكرام.
تاريخ التقييم	2020/07/14 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان ،
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه ام التزامات ،
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للمكوك، رخصة البناء، ولم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى ،
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / مسقط المالية ،
 - المقيم العقار غير مسئول عن وجود ام تعديلات على حدود العقار،
 - تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء،
 - يوجد عقد ايجار للعقار لمدة 14 سنة على على أن تكون فترة الأربع سنوات الاولى فترة ملزمة من تاريخ 2017/12/27 م بقيمة ايجارية سنوية 12,312,000 ريال سعودي ، ويتم التجديد حسب الاتفاق والاستمرارية بزيادة 10 % من قيمة ايجار الفترة الأولى .
 - تم الوصول الى القيمة وذلك باحتساب قيمة العقار السوقية بالدخل حسب العقود لفترة سنتان متبقية ، ومن ثم تم احتساب الدخل حسب السوق للسنوات التالية .
 - حسب طلب العميل (مسقط المالية) انه لا يوجد اتفاق مع (المستأجر) على تخفيض الايجار حتى اعداد هذا التقرير، و عليه تم افتراض ان العقد سارم ولا يوجد ام تخفيض بالنسبة للمستأجر للسنتان المتبقية والملزمة حسب عقد الايجار والتي تبدأ من تاريخ 2019/12/27م .
 - في حال تم الاتفاق بين المستأجر والمؤجر على تخفيض الايجار من 2019/12/27م فسوف يتم اعادة النظر في القيمة السوقية .



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ، ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم ، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة ، ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة ، ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة ، تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها أتضح له لاحقاً.



التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية
المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية .



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل البيانات ،



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقتها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **برج فندقية**.



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.



مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم.



تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض و الغرف الفندقية	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم المولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافيا للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي و الاطار الزمني المحدود .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثلثاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأنية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
 - دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأنية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
 - دراسة موقع افتراضى في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
 - دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما في منطقة أخرى.
- التطبيق:
- تقدير قيمة الأرض.
 - تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى .
 - يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف.
 - الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
 - القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أم قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية .	كون العقار مدر الدخل ثابت	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومماثلة للعقارات المراد تقييمه .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمه .

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية الحالية الناتجة عن دخل الاصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للاصل موضوع التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار(بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود) .



طرق التقييم المستخدمة

التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
طريقة مساندة	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والغرف الفندقية بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	رسمة الدخل	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل بقيمة ثابتة	لوصول لقيمة الارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
✓		دفاع مدني
✓		مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
✓		فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة صرف
	✓	شبكة كهرباء
	✓	شبكة مياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار
	✓	مساجد
	✓	حدائق
		أخرى



FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

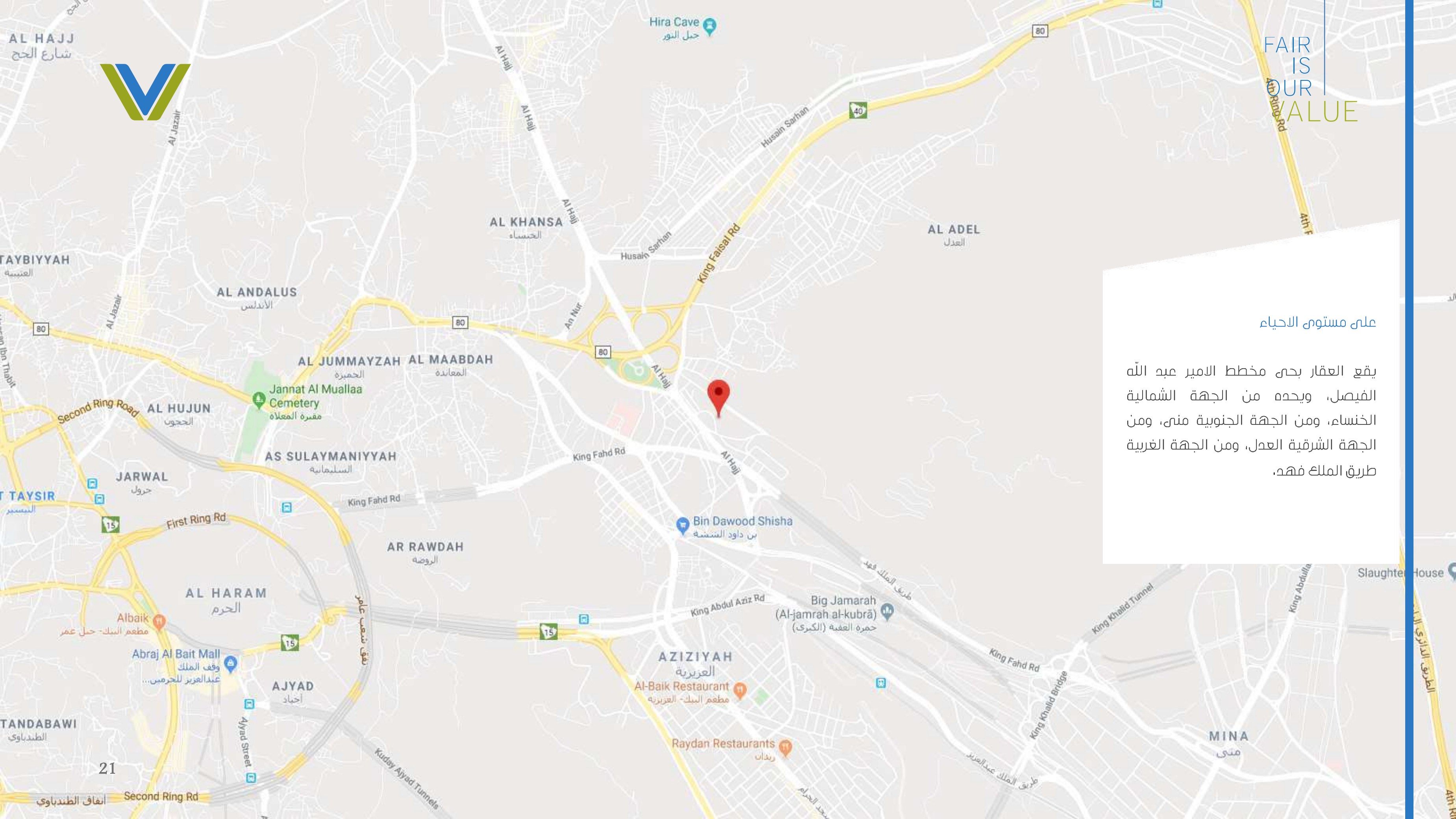
يقع العقار بمدينة مكة المكرمة ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

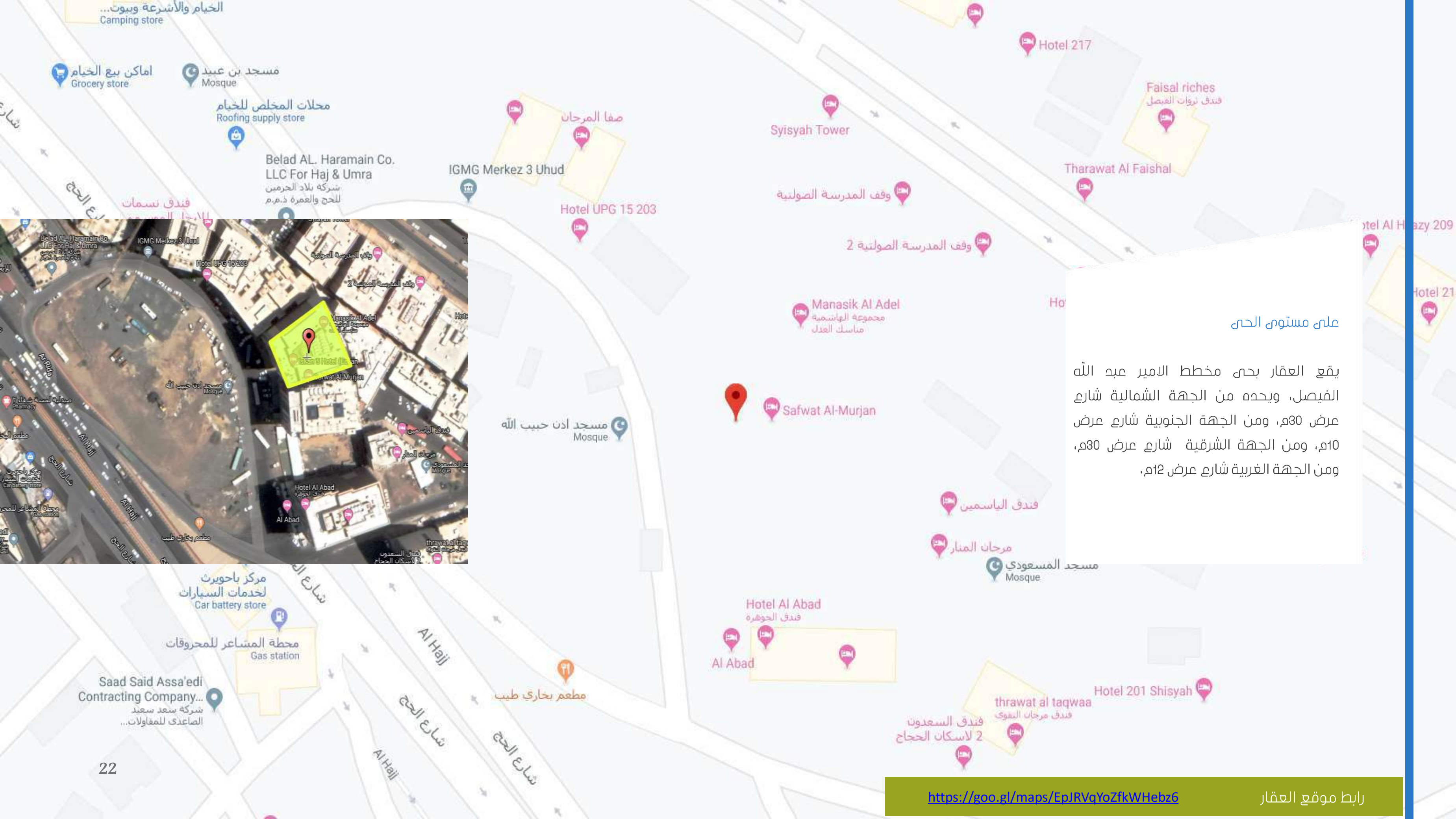


FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء


يقع العقار بحي مخطط الامير عبد الله الفيصل، ويحده من الجهة الشمالية الخنساء، ومن الجهة الجنوبية منى، ومن الجهة الشرقية العدل، ومن الجهة الغربية طريق الملك فهد.





على مستوى الحرم

يقع العقار بحى مخطط الامير عبد الله الفيصل، ويحده من الجهة الشمالية شارع عرض 30م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 10م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 30م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 12م.



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (920121009575)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	46 م	-	
جنوباً	جار	46 م	-	
شرقاً	جار	35 م	-	
غرباً	شارع	26 م	12 م	
ملاحظات			1,382,73 م ²	

وصف الموقع :

يقع العقار بحى مخطط الامير عبداللّه الفيصل.

مميزات الموقع :

- سهولة الدخول والخروج من الموقع ،
- طبيعة الارض مستوية ،
- الارض منتظمة ،
- يوجد جميع الخدمات والمرافق العامة بالمنطقة.



وصف المبنى

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م ²	الإستخدام
قبو	1	1,382,73	مواقف
دور ارضى	1	1,018,74	استقبال
ميزانين	1	758,78	استقبال
دور اول	1	1,016,88	مصلى
دور ثانى	1	1,016,88	مطعم
اربعة عشر دور متكرر	196	12,780,6	غرف سكنية
ملحق علوى	1	755,03	غرف سكنية
بيت درج + مصاعد	-	44,19	خدمات
خزانات	-	1,125,17	خدمات
ابيار صرف	-	6	خدمات
اسوار	-	120	خدمات
المجموع		18,522,27 م ²	

الواجهة الرئيسية للعقار مكونة من الزجاج والكلادينج والواجهة الخلفية من الدهان.

مكونات المبنى

العقار عبارة عن برج فندقى مكون من قبو ودور ارضى وميزانين ودورين خدمات و 14 دور متكرر ودور اخير (ملحق علوى) يحتوى على عدد 428 غرفة، مفصلة كالتالى :

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى على اللصقات و ورق جدران وتستخدم الجدران الزجاجية والفواصل بين المكاتب
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتو ماتيكية مداخل الابواب زجاجية
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسى	ابواب وجدران زجاجية اوتوماتيكية
الارضيات	المدخل من الرخام

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرائطم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد مصاعد نوعية جيدة
مزود الطاقة للطوارئ	مولدات متوفرة لحالات الطوارئ
المواقف	القبو مواقف سيارات وكذلك يوجد مواقف امام وخلف المبنى.



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضي والغرف الفندقية بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات.



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	شارع الحج	1,230	33,000	تجاري
2	شارع الحج	1,000	22,000	تجاري

جدول المقارنات للتأجير الفندقية اليومية

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
3	فندق لؤلؤة معاذ	22	100	سكني
4	فندق مرجان التقويم	30	110	سكني



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للاراضى

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لبيع عقارات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضع التقييم.

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
22,000		33,000		سعر المتر المربع للارض المقارن	
1,000		1,230		مساحة الارض المقارن	
2020-07-14		2020-07-14		تاريخ العرض	
0%		0%		حالة السوق	
22,000		33,000		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
0%	1,000	0%	1,230	1,382.73	مساحة الارض المراد تقييمه
0%	2	0%	2	2	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من المرافق
0%	تجارى	0%	تجارى	تجارى	الاستخدام
0%	شارع الحج	0%	شارع الحج	شارع الحج	الموقع
0%		0%		الضبط النسبي	
22,000		33,000		صافى القيمة	
27,500				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (تأجير / يوم - غرف فندقية)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في تأجير غرف فندقية مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضع التقييم.

الضبط النسبي (الغرف الفندقية) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
110		100		سعر المتر المربع التأجير/اليوم	
30		22		مساحة الغرفة المقارن	
2020-07-14		2020-07-14		تاريخ العرض	
0%		0%		حالة السوق	
110		100		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	30	%0	22	0,00	مساحة الغرفة المراد تقييمه
%0	3	%0	2	2	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من المرافق
%0	سكنى	%0	سكنى	سكنى	الاستخدام
%0	فندق مرجان التقوم	%0	فندق لؤلؤة معاذ	طريق المسجد الحرام	الموقع
%0		%0		الضبط النسبي	
110		100		صافي القيمة	
105				متوسط سعر المتر المربع	



متوسط سعر التاجيرم للايام للغرف الفندقية بمواسم (الحج - رمضان)

والتي تعتمد على متوسط أسعار السوق الحالية فى تأجير غرف فندقية مماثلة لمواسم (الحج - رمضان) للعقار موضع التقييم .

متوسط سعر الحاج الواحد	متوسط سعر اخر 10 ايام رمضان / يوم	متوسط سعر اول 20 يوم رمضان/ يوم
3,500	180	150



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

1. تم الاستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد في السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد في السوق.
4. عمر البناء الافتراضي (40 سنة) حسب الوضع السائد في السوق.

أسلوب تكلفة الإحلال		
1,382.73		إجمالي مساحات القبو
2,000		تكلفة بناء القبو
2,765,460.00		إجمالي تكلفة بناء القبو
18,522.27		مسطحات المباني
2,500		تكلفة بناء
46,305,675.00		إجمالي تكلفة البناء
49,071,135.00		إجمالي تكاليف البناء
	النسبة	تكاليف أخرى
1,226,778.38	2.50%	الرسوم المهنية
1,226,778.38	2.50%	شبكة المرافق
1,226,778.38	2.50%	تكاليف الإدارة
9,814,227.00	20.00%	ربح المطور
62,565,697.13		إجمالي تكاليف البناء
40.00		العمر الافتراضي
33.00		العمر المتبقي
7.00		العمر الفعال
18%		معدل الإهلاك
10,948,997.00		تكاليف الإهلاك
51,616,700.13		صافي تكاليف البناء
1,382.73		مساحة الأرض
27,500		قيمة متر الأرض المقدر
38,025,075.00		قيمة الأرض المقدر
89,641,775.13		إجمالي قيمة العقار المقدر
89,642,000		إجمالي قيمة العقار المقدر مقربة

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية حسب السوق					سعر المتر التاجيري	المساحة الصافية للايجار (م ²)	التدفقات النقدية الداخلة
	2024	2023	2022	2021	2020			
	5	4	3	2	1			
	%0	%0	%5	%0	%0			قيمة النمو المتوقعة
	0	0	0			0	0	الايجار المتوقع
	13,706,700	13,706,700	13,706,700	12,312,000	12,312,000	100	428	معارض تجارية
	1,078,560	1,078,560	1,078,560			120	428	عدد الغرف (اول 20 يوم من رمضان)
	850,500	850,500	850,500			180	450	عدد الغرف (اخر 10 ايام من رمضان)
	6,975,150	6,975,150	6,975,150			3,500	1,898	عدد الحجاج
	22,610,910	22,610,910	22,610,910	12,312,000	12,312,000			اجمالي الإيرادات
	%10	%10	%10	%0	%0		%10	ناقص معدل الشواغر (للمعارض)
	%50	%50	%50	%0	%0		%50	ناقص معدل الشواغر (للغرف)
	0	0	0	0	0			قيمة الشواغر (للمعارض)
	6,853,350	6,853,350	6,853,350	0	0			قيمة الشواغر (للغرف)
	15,757,560	15,757,560	15,757,560	12,312,000	12,312,000			اجمالي الدخل الفعلي
	%25	%25	%25	%0	%0		%25	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
	3,939,390	3,939,390	3,939,390	0	0			قيمة المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
	11,818,170	11,818,170	11,818,170	12,312,000	12,312,000			صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)
166,329,800								القيمة الاستردادية للمبنى
166,329,800	11,818,170	11,818,170	11,818,170	12,312,000	12,312,000			صافي التدفقات النقدية
0,6806	0,6806	0,7350	0,7938	0,8573	0,9259			معامل الخصم
113,201,267	8,043,248	8,686,708	9,381,644	10,555,556	11,400,000			القيمة الحالية للتدفقات النقدية
			161,268,423					صافي القيمة الحالية للمبنى
			161,268,500					القيمة بعد التقريب

افتراضات خصم التدفقات النقدية	
3,00%	معدل عائد السنوات الحكومية
0,00%	معدل التضخم
5,00%	معدل مخاطر السوق
1,00%	علاوة المخاطر الخاصة
8,00%	معدل الخصم
6,75%	معدل الرسملة
5,00%	معدل النمو

تقدير القيمة



بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

161,268,500 SR

(فقط مائة و واحد وستون مليون ومئتان وثمانية وستون ألف وخمسمائة ريال سعودي)

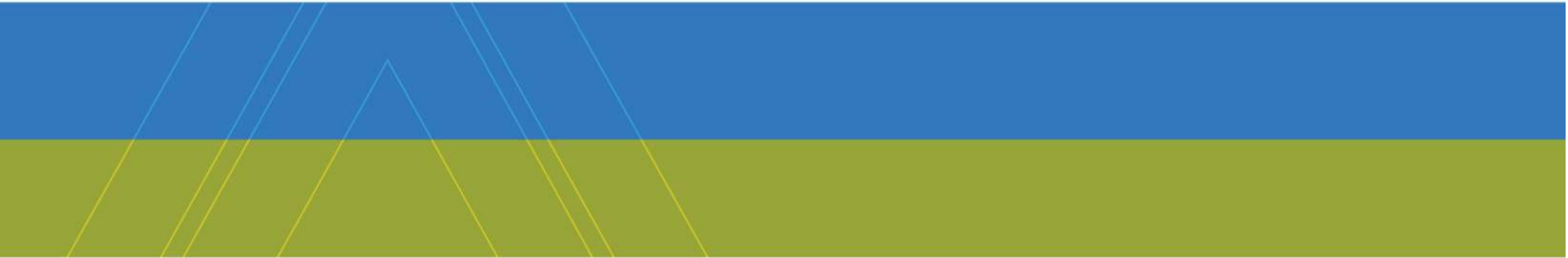
مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/07/16 م

خاص باستخدام الشركة

الاسم	التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادارة التقييم	 رقم العضوية 1210000185	
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	 رقم العضوية 1210000027	

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net

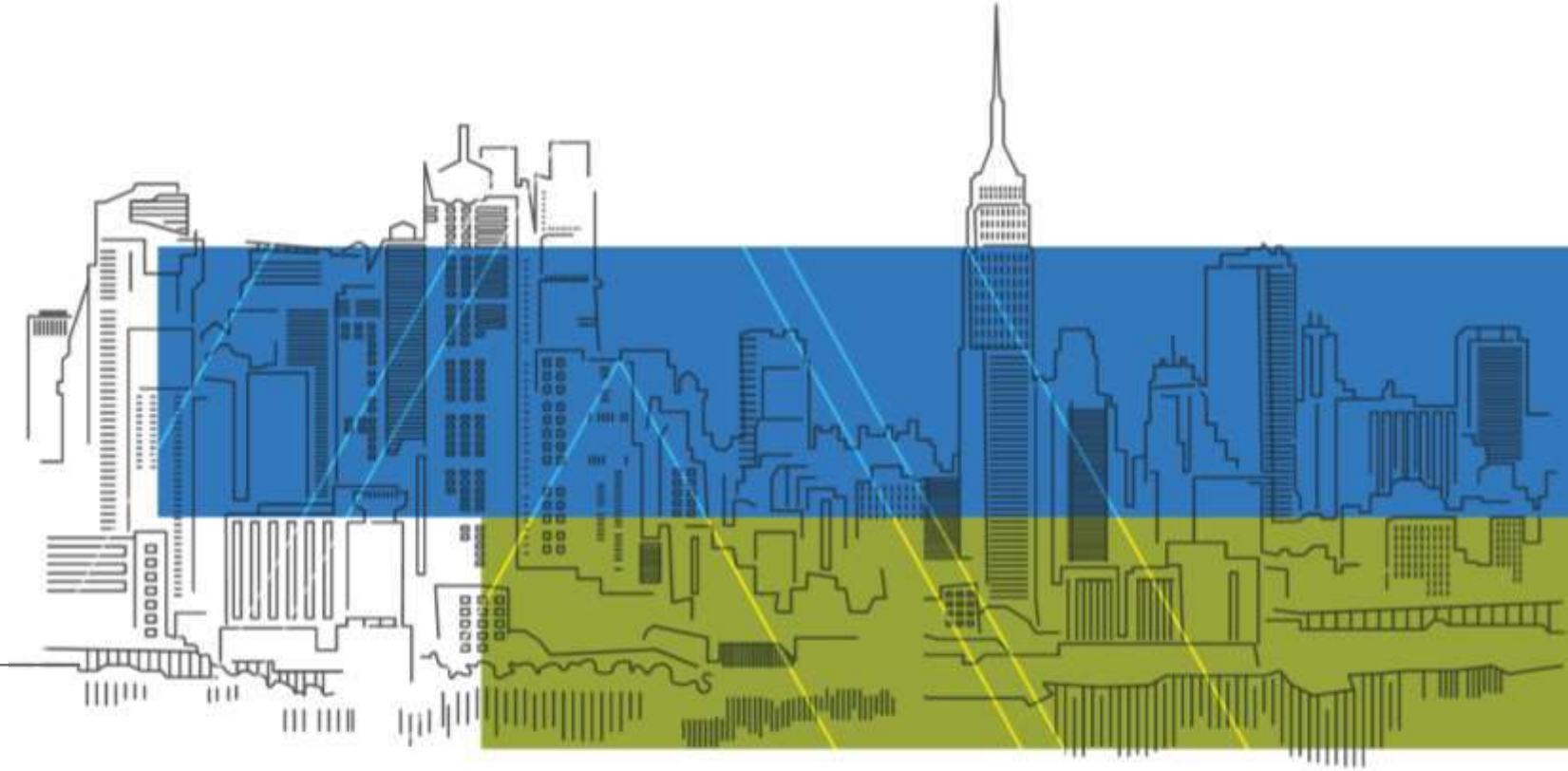




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

رقم التقرير: 1000915/7

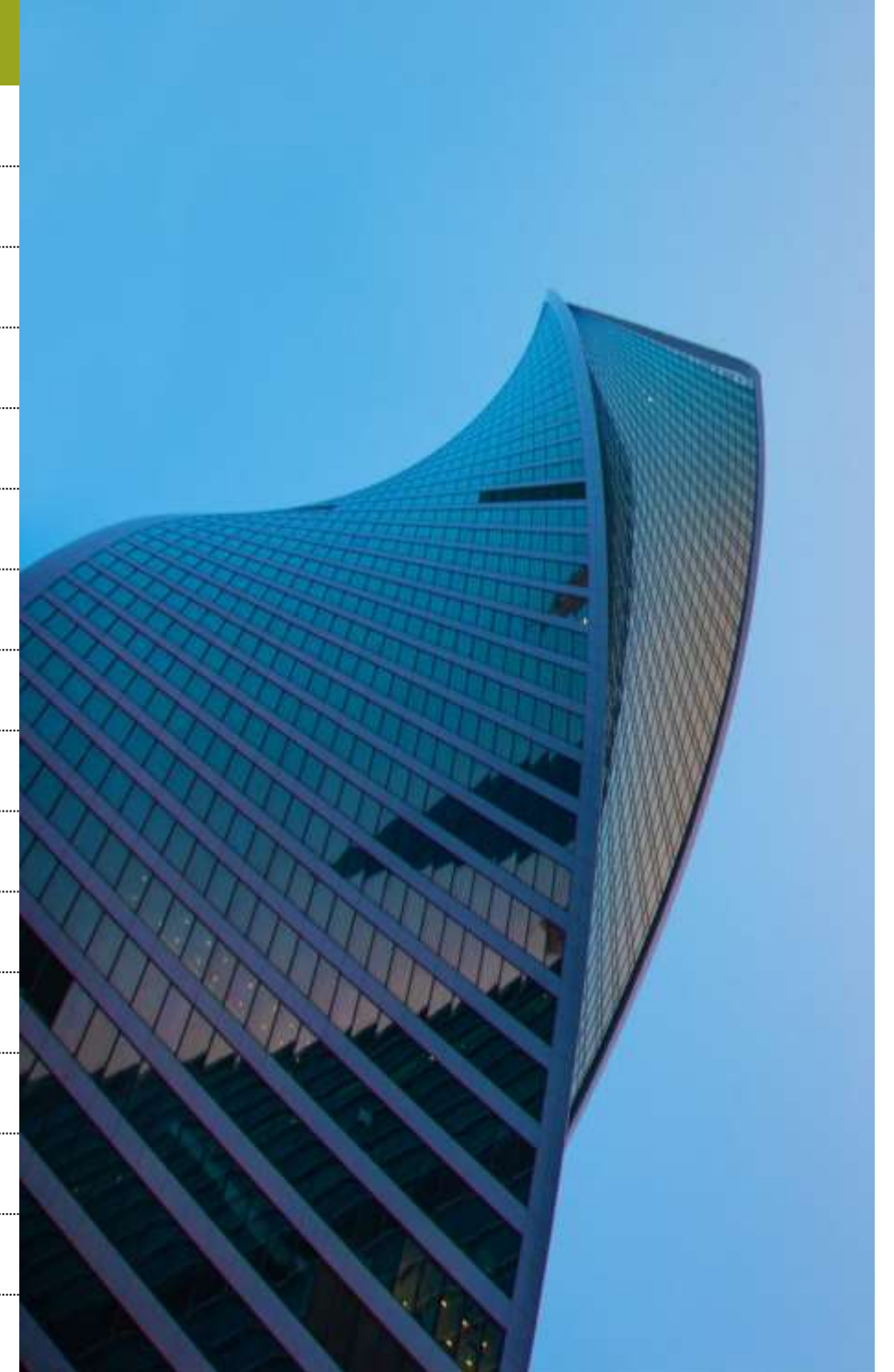


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (فندق - برج اسكان 6) مدينة مكة المكرمة - حي العزيزية

العميل (صاحب الطلب)	مسقط المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة مكة المكرمة حي العزيزية
نوع العقار	سكنى تجارى
مساحة العقار	1,158 م ²
مساحة البناء	14,160,91 م ²
رقم الصك	220121009602 - 220121009603
تاريخ الصك	1439/04/10 هـ
نوع الملكية	-
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمعارض والغرف الفندقية + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل
تاريخ المعاينة	2020/07/10 م
تاريخ التقييم	2020/07/14 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م





الموقرين

السادة / مسقط المالية

الموضوع: تقييم (فندق - برج اسكان 6) مدينة مكة المكرمة - حى العزيزية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (فندق - برج اسكان 6) مدينة مكة المكرمة - حى العزيزية، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 2020/07/14 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق عقارى) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن (فندق - برج اسكان 6) مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
220121009602 - 220121009603	1,158 م2	14,160,91 م2

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره 170,697,400 ريال سعودي (فقط مائة وسبعون مليون وستمائة وسبعة وتسعون ألف وأربعمائة ريال سعودي)، مراعى الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/07/14 م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
18-8	نطاق العمل
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء
22	موقع العقار على مستوى الحي
25-23	وصف العقار
26	صور العقار
27	العقارات المقارنة
31-28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
32	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة
35-33	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل
37-36	تقدير القيمة
39-38	المستندات



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أم اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ، مدة التقييم (٤٥ يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ، هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية ، قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) مملو لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشترطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

12	المساحة الاجمالية للمبنى	14,160,91 م ²
13	المساحة التاجيرية الصافية	-
14	المساحة الإجمالية للأرض	1,158 م ²
15	سعر المتر المربع للأرض	39,000 ريال/م ²
17	القيمة السوقية للعقار	170,697,400 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	برج فندقى
2	تاريخ التقييم	2020/07/14 م
3	رقم الصك	220121009602 - 220121009603
4	تاريخ الصك	1439/04/10 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	2 / 21/ ج
6	رقم القطعة	12/3 + 11/3
7	رقم البلاك	-
8	استخدام الارض	تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الاولى بمكة المكرمة
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	-



تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، وإعداد التقارير، وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى غرض من أغراض التقييم.

المعايير العامة:

• المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11،



الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الاستشارى الذم يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطى المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر ،
- خبرتنا بأعمال التقييم و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت ،



إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، أبرز عناصر فريق العمل:

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



نطاق العمل - المعيار رقم 101

العمل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	مسقط المالية
صاحب التقرير	مسقط المالية
استخدام التقرير	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقاري
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	برج فندقية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكرام.
تاريخ التقييم	2020/07/14 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان ،
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه ام التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصكوك، رخصة البناء، ولم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / مسقط المالية .
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء.
- يوجد عقد ايجار للعقار لمدة 15 سنة على 3 فترات كل فتره تتكون من خمس سنوات تبدأ الفترة الأولى من تاريخ 2017/12/27 م بقيمة إيجار للفترة الأولى 18,500,000 ريال سعودي (وتعتبر الفترة الاولى هي فترة ملزمة)، ويتم التجديد للفترة الثانية والثالثة حسب الاتفاق والاستمرارية بزيادة 10 % من قيمة إيجار الفترة الأولى .
- تم الوصول الى القيمة وذلك باحتساب قيمة العقار السوقية بالدخل حسب العقود لفترة ثلاث سنوات متبقية ، ومن ثم تم احتساب الدخل حسب السوق للسنوات التالية .
- حسب طلب العميل (مسقط المالية) انه لا يوجد اتفاق مع (المستأجر) على تخفيض الايجار حتى اعداد هذا التقرير ، و عليه تم افتراض ان العقد سارم ولا يوجد ام تخفيض بالنسبة للمستأجر للثلاث السنوات المتبقية والملزمة حسب عقد الايجار والتي تبدأ من تاريخ 2019/12/27م .
- في حال تم الاتفاق بين المستأجر والمؤجر على تخفيض الايجار من 2019/12/27م فسوف يتم اعادة النظر في القيمة السوقية .



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذم أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند . ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم ، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتاجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية .



وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل البيانات .



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **برج فندقي**.



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.



مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم.



تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المعارض والغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها ،وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض و المعارض والغرف الفندقية	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم المولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأنية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
 - دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأنية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
 - دراسة موقع افتراضى في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
 - دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما في منطقة أخرى.
- التطبيق:
- تقدير قيمة الأرض.
 - تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى .
 - يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف.
 - الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
 - القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أم قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية .	كون العقار مدر الدخل ثابت	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقيمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومماثلة للعقارات المراد تقيمه .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقيمه .

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية الحالية الناتجة عن دخل الاصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للاصل موضوع التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود) .



طرق التقييم المستخدمة

التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
طريقة مساندة	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقديم القيمة الاستثمارية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمعارض والغرف الفندقية بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	رسمة الدخل	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل بقيمة ثابتة	لوصول لقيمة الارض والمعارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

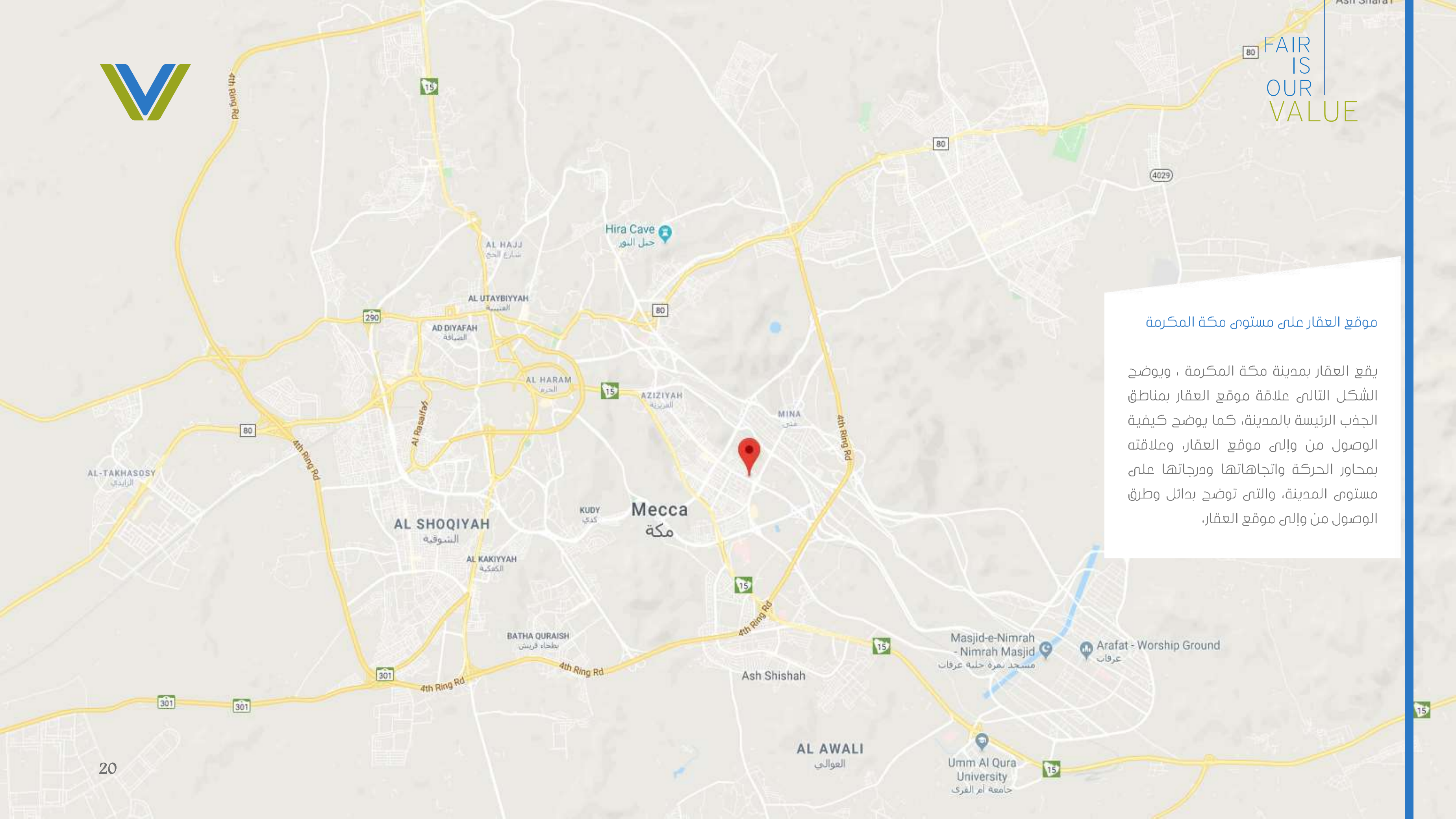
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
✓		دفاع مدني	خدمات طبية
✓		مستشفيات	
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	
	✓	أسواق مركزية	خدمات تجارية
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
✓		فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	مرافق عامة
	✓	شبكة صرف	
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
		أخرى	

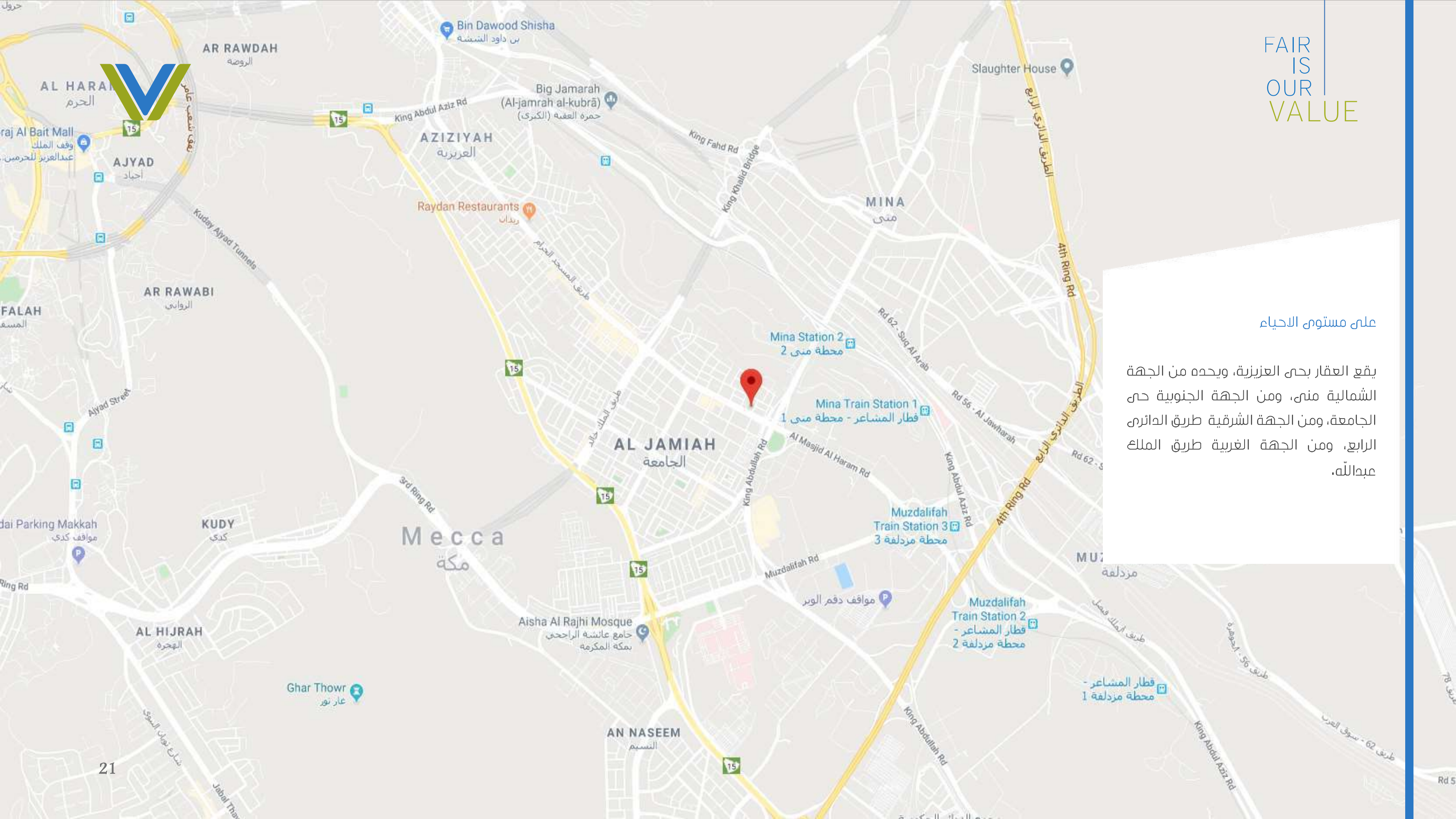


FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

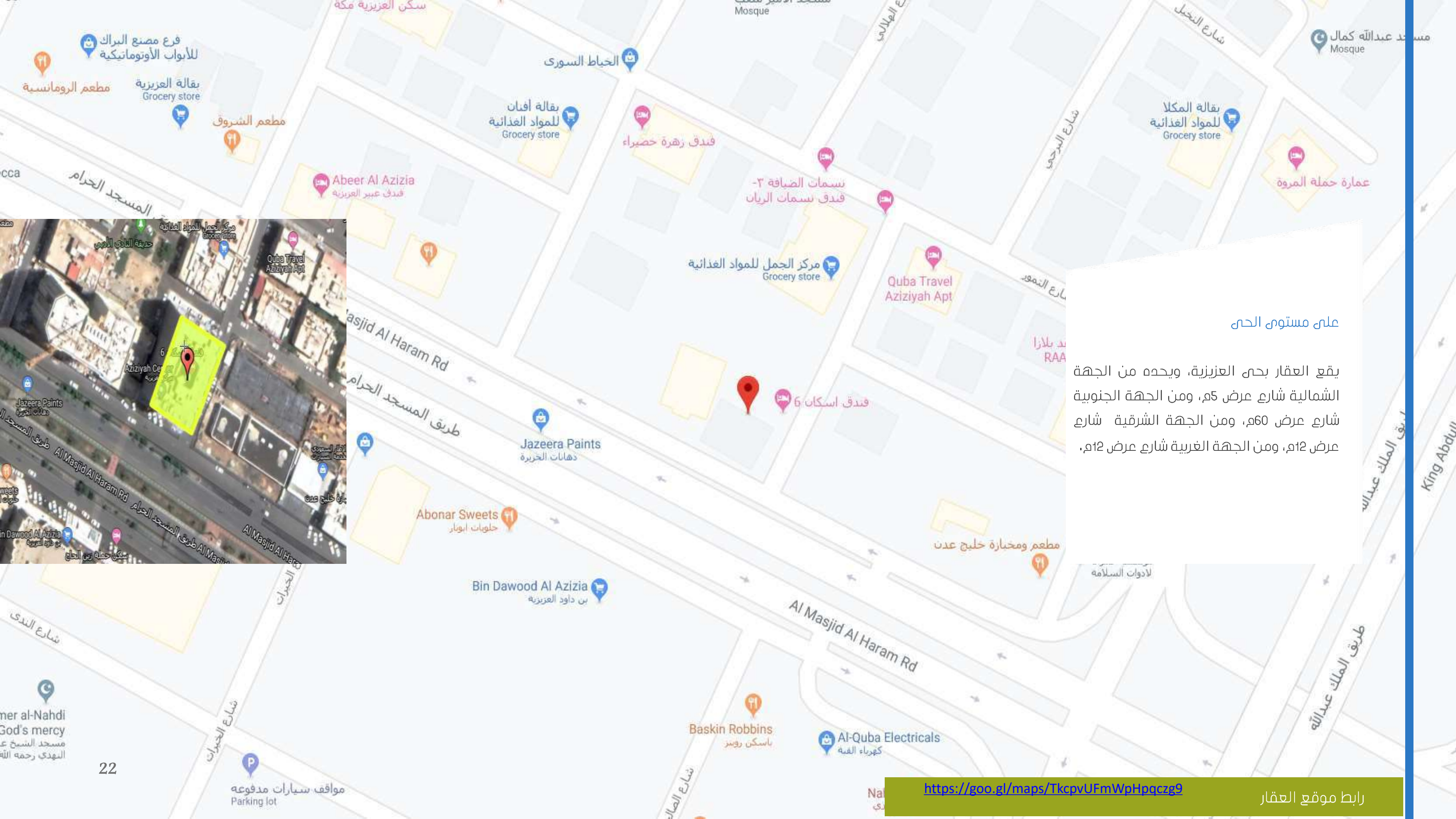
يقع العقار بمدينة مكة المكرمة ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.





على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية منى، ومن الجهة الجنوبية حى الجامعة، ومن الجهة الشرقية طريق الدائري الرابع، ومن الجهة الغربية طريق الملك عبد الله.




على مستوى الحى

يقع العقار بحى العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية شارع عرض 5م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 60م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 12م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 12م.

<https://goo.gl/maps/TkcpvUFmWpHqczg9>

رابط موقع العقار



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال				
اسم الشارع	بعرض (م)	بطول (م)	الحدود	الجهة
	5 م	60 م	ممر	شمالاً
	60 م	55 م	شارع	جنوباً
	12 م	44 م	شارع	شرقاً
	-	49 م	جار	غرباً
	1,458 م ²			ملاحظات

وصف الموقع :

يقع العقار بحى العزيرية.

مميزات الموقع :

- سهولة الدخول والخروج من الموقع ،
- طبيعة الارض مستوية ،
- الارض منتظمة ،
- يوجد جميع الخدمات والمرافق العامة بالمنطقة.



وصف المبنى

الواجهة الرئيسية للعقار مكونة من الزجاج والكلادينج والواجهة الخلفية من الدهان.

مكونات المبنى

العقار عبارة عن برج فندقى مكون من قبو ودور ارضى وميزانين و3 ادوار خدمات و 12 دور متكرر ودور اخير (ملحق علوى) يحتوى على عدد 255 غرفة، مفصلة كالتالى :

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م ²	الإستخدام
قبو	1	1,248,49	مواقف
دور ارضى	6	689,4	استقبال + تجارى
ميزانين	6	396,27	استقبال + تجارى
دور خدمات	1	832,07	مطعم
دور خدمات	1	647,96	مصلى
دور خدمات	1	825,5	خدمات
اثنا عشر دور متكرر	252	9,307,56	غرف سكنية
ملاحق علوية	1	213,66	غرف سكنية
بيت الدرج والمصاعد	-	177,22	خدمات
خزانات	-	862,58	خدمات
اجمالى المساحة		15,201,12 م ²	

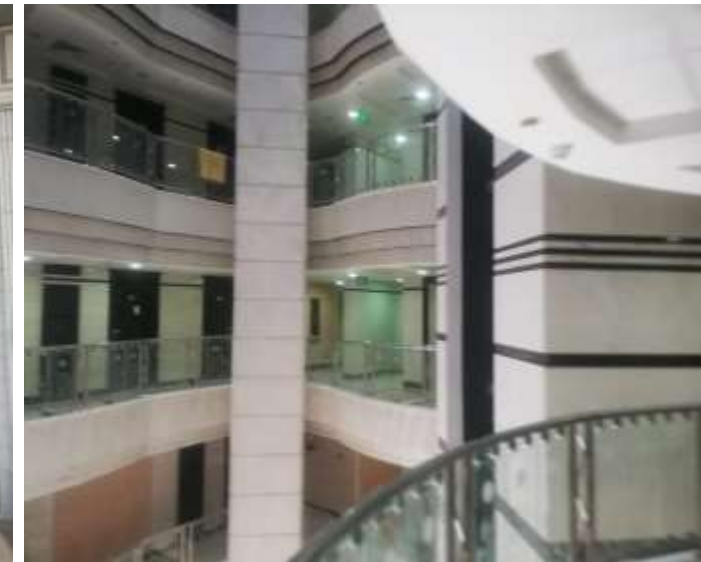
مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى على اللصقات و ورق جدران وتستخدم الجدران الزجاجية والفواصل بين المكاتب
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتوماتيكية مداخل الابواب زجاجية
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسى	ابواب وجدران زجاجية اوتوماتيكية
الارضيات	المدخل من الرخام

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع اناجى المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرائطم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد عدد 7 مصاعد نوعية جيدة
كزود الطاقة للطوارئ	مولدات متوفرة نوع بيركنز 750 كيلو فولت لحالات الطوارئ
المواقف	القبو مواقف سيارات وكذلك يوجد مواقف امام وخلف المبنى.



FAIR
IS
OUR
VALUE

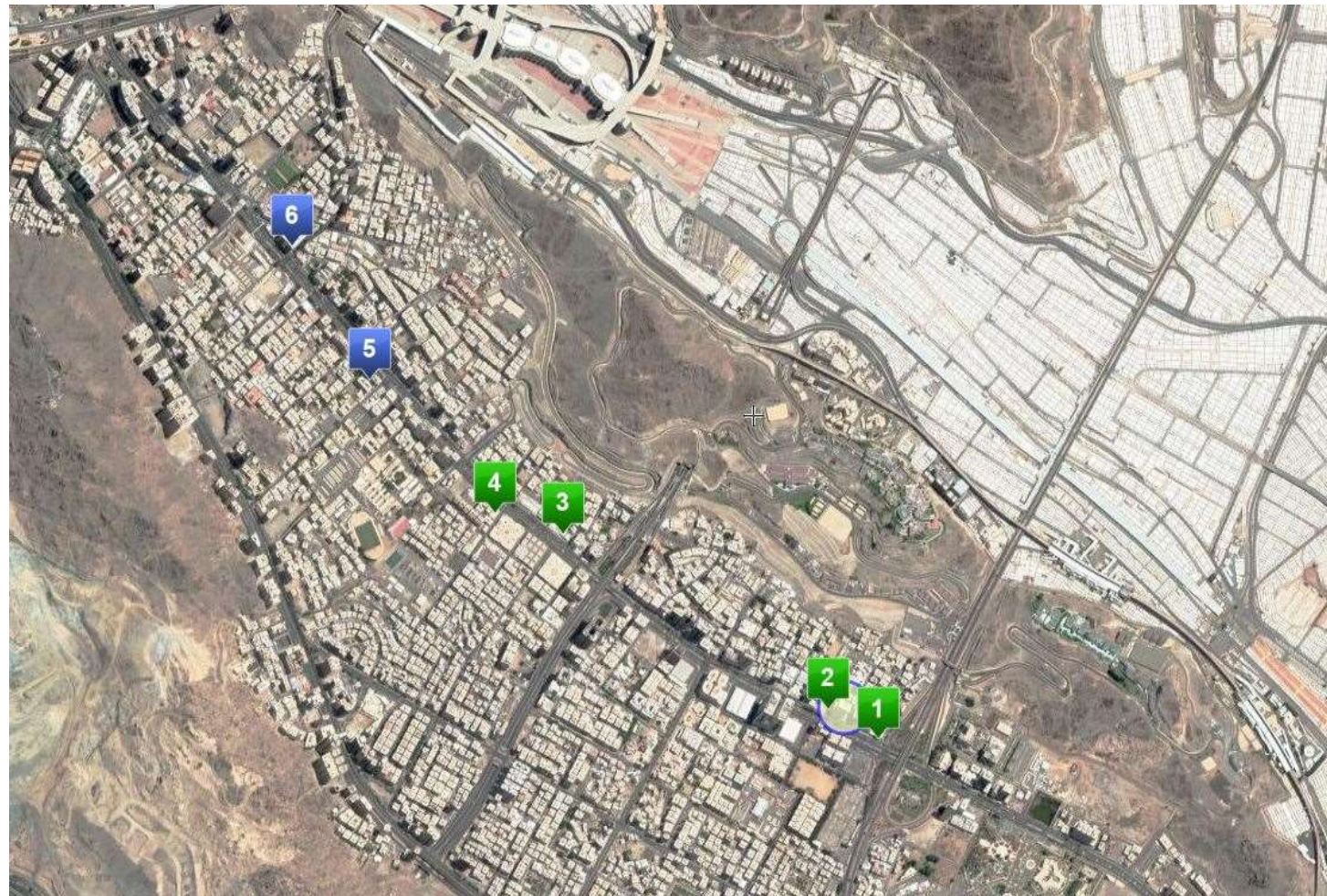
صور العقار





العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضي والمعارض والغرف الفندقية بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات.



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق المسجد الحرام	1,660	30,000	تجاري
2	طريق المسجد الحرام	1,120	40,000	تجاري

جدول المقارنات للمعارض

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
3	طريق المسجد الحرام	200	1500	تجاري
4	شارع القلم	26	1700	تجاري

جدول المقارنات للتأجير الفندقى اليومي

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
5	فندق برج الوليد	23	170	سكنى
6	فندق فولفيت	26	190	سكنى



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للاراضى

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لبيع عقارات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2	المقارنة 1	العقار المراد تقييمه	عينات السوق		
40,000	30,000	سعر المتر المربع للارض المقارن			
1,120	1,660	مساحة الارض المقارن			
2020-07-14	2020-07-14	2020-07-14	تاريخ العرض		
0%	0%	حالة السوق			
40,000	35,000	سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق			
%0	1,120	%5	1,660	1,288,00	مساحة الارض المراد تقييمه
%2	2	%0	3	3	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من المرافق
%0	تجارى	%0	تجارى	تجارى	الاستخدام
%0	طريق المسجد الحرام	%0	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	الموقع
%2		%5			الضبط النسبي
40,800		36,750			صافى القيمة
	38,775				متوسط سعر المتر المربع



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (معارض تأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في تأجير معارض مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للمعارض) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق	
1,700		1,500		سعر المتر المربع التأجير	
26		200		مساحة المعرض المقارن	
2020-07-14		2020-07-14		تاريخ العرض	
0%		0%		حالة السوق	
1,700		1,500		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	26	%0	200	0,00	مساحة المعرض المراد تقييمه
%0	3	%0	2	2	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من المرافق
%0	تجارى	%0	تجارى	تجارى	الاستخدام
%0	شارع القلم	%0	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	الموقع
%0		%0		الضبط النسبي	
1,700		1,500		صافى القيمة	
1,600				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (تأجيرى / يوم - غرف فندقية)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير غرف فندقية مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (الغرف الفندقية) للمبيعات المشابهة				
المقارنة 2	المقارنة 1	العقار المراد تقييمه	عينات السوق	
180	150	سعر المتر المربع التأجيرى/اليوم		
24	20	مساحة الغرفة المقارن		
2020-07-14	2020-07-14	2020-07-14	تاريخ العرض	
0%	0%		حالة السوق	
190	170	سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		
%0	26	%0	23	مساحة الغرفة المراد تقييمه
%10	1	%10	1	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	القرب من الطريق الرئيسى
%0	قريب	%0	قريب	القرب من المرافق
%0	سكنى	%0	سكنى	الاستخدام
%0	فندق فيوليت	%0	فندق برج الوليد	الموقع
%10		%10		الضبط النسبى
209	187			صافى القيمة
	198			متوسط سعر المتر المربع



متوسط سعر التاجيرى للايام للغرف الفندقية بمواسم (الحج - رمضان)

والتي تعتمد على متوسط أسعار السوق الحالية فى تأجير غرف فندقية مماثلة لمواسم (الحج - رمضان) للعقار موضع التقييم .

متوسط سعر الحاج الواحد	متوسط سعر اخر 10 ايام رمضان / يوم	متوسط سعر اول 20 يوم رمضان / يوم
3,500	350	250



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

1. تم الاستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد في السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد في السوق.
4. عمر البناء الافتراضي (40 سنة) حسب الوضع السائد في السوق.

أسلوب تكلفة الإحلال	
1,248,90	إجمالي مساحات القبو
2,000	تكلفة بناء القبو
2,497,800,00	إجمالي تكلفة بناء القبو
13,952,22	مساحات المباني
2,500	تكلفة بناء
34,880,550,00	إجمالي تكلفة البناء
37,378,350,00	إجمالي تكاليف البناء
	تكاليف أخرى
	النسبة
934,458,75	الرسوم المهنية 2.50%
934,458,75	شبكة المرافق 2.50%
934,458,75	تكاليف الإدارة 2.50%
7,475,670,00	ربح المطور 20.00%
47,657,396,25	إجمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
33,00	العمر المتبقي
7,00	العمر الفعال
%18	معدل الإهلاك
8,340,044,34	تكاليف الإهلاك
39,317,351,91	صافي تكاليف البناء
1,288,00	مساحة الأرض
39,000	قيمة متر الأرض المقدرة
50,232,000,00	قيمة الأرض المقدرة
89,549,351,91	إجمالي قيمة العقار المقدرة
89,549,000	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية حسب السوق		التدفقات النقدية حسب العقد			سعر المتر التاجيري	المساحة الصافية للايجار (م ²)	التدفقات النقدية الداخلة
	السنوات							
	2024	2023	2022	2021	2020			
	5	4	3	2	1			
	%0	%5	%0	%0	%0			قيمة النمو المتوقعة
	1,459,920	1,459,920				1,600	869	الايجار المتوقع
	16,332,750	16,332,750	13,500,000	13,500,000	13,500,000	200	255	معارض تجارية
	1,338,750	1,338,750				250	255	عمد الغرف (الايام العادية)
	937,125	937,125				350	255	عمد الغرف (اول 20 يوم من رمضان)
	4,726,050	4,726,050				3,500	1,286	عمد الغرف (اخر 10 ايام من رمضان)
								عمد الحاج
	24,794,595	24,794,595	13,500,000	13,500,000	13,500,000			اجمالي الايرادات
	%10	%10	%0	%0	%0		%10	ناقص معدل الشواغر (للمعارض)
	%50	%50	%0	%0	%0		%50	ناقص معدل الشواغر (للغرف)
	1,313,928	1,313,928	0	0	0			قيمة الشواغر (للمعارض)
	8,166,375	8,166,375	0	0	0			قيمة الشواغر (للغرف)
	16,482,228	16,482,228	13,500,000	13,500,000	13,500,000			اجمالي الدخل الفعلي
	%25	%25	%0	%0	%0		%25	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
	4,120,557	4,120,557	0	0	0			قيمة المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
	12,361,671	12,361,671	13,500,000	13,500,000	13,500,000			صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)
173,979,073								القيمة الاستردادية للمبنى
173,979,073	12,361,671	12,361,671	13,500,000	13,500,000	13,500,000			صافي التدفقات النقدية
0,6806	0,6806	0,7350	0,7938	0,8573	0,9259			معامل الخصم
118,407,234	8,413,146	9,086,197	10,716,735	11,574,074	12,500,000			القيمة الحالية للتدفقات النقدية
			170,697,386					صافي القيمة الحالية للمبنى
			170,697,400					القيمة بعد التقريب

افتراضات خصم التدفقات النقدية	
%3,00	معدل عائد السندات الحكومية
%0,00	معدل التضخم
%5,00	معدل مخاطر السوق
%1,00	علاوة المخاطر الخاصة
%8,00	معدل الخصم
%6,75	معدل الرسملة
%5,00	معدل النمو

تقدير القيمة



بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

170,697,400 SR

(فقط مائة وسبعون مليون وستمائة وسبعة وتسعون ألف وأربعمائة ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/07/16 م

خاص باستخدام الشركة

الاسم	التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادارة التقييم	 رقم العضوية 1210000185	
م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي	 رقم العضوية 1210000027	

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net



FAIR
IS
OUR
VALUE

: المخطط

