





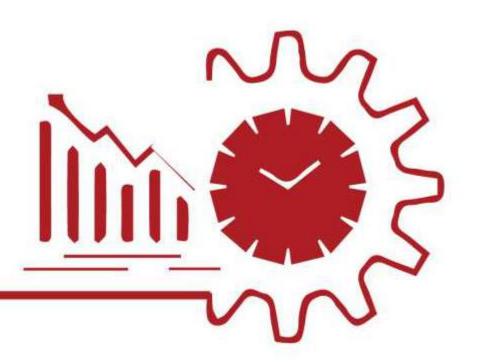
MAKKAH CITY

DECEMBER 2020





Valuation Report





REF: 2010842-1 Date: 31/12/2020

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 November 30, 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 (Tageem)



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





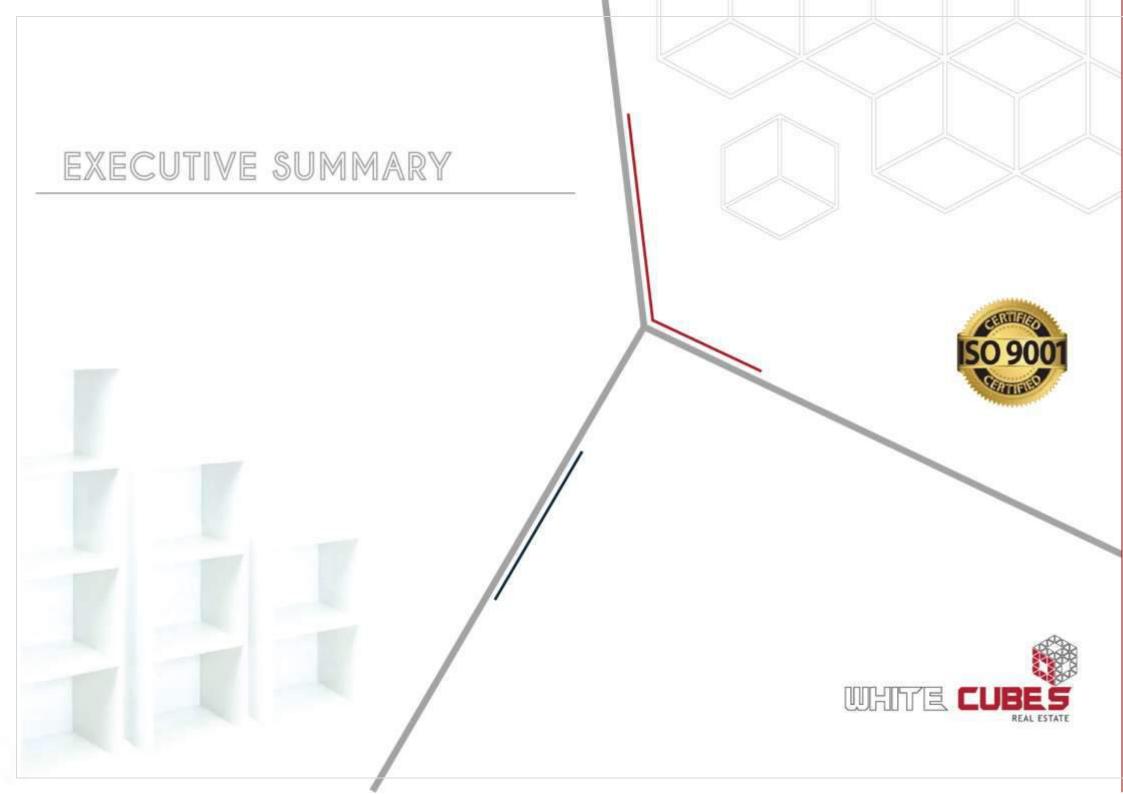
Table of Contents

(Please Click on the Title for Direct Access)

	(1 loads short on the 1 lite for Brister 100000)	
1.1	1 EXECUTIVE SUMMARY	7
1.2	2 VALUATION REFERENCE	9
1.3	3 BASIS OF VALUATION	9
1.4	4 CLIENT APPROVAL DATE	11
1.5	5 INSPECTION DATE	11
1.6	6 VALUATION DATE	11
1.7	7 REPORT DATE	11
1.8	8 OPINION OF VALUE	11
1.9	9 PURPOSE OF VALUATION	11
1.10	10 INSPECTION ROLE	11
1.11	11 MARKET SURVEY	12
1.12	12 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION	14
1.13	13 INFRASTRUCTURE FACILITIES	14
1.14	14 LOCATION	15
1.15	15 PROPERTY ACCESS	16
1.16	16 TITLE DEED & OWNERSHIP	17
1.17	17 CONSTRUCTION & BUILDINGS	17
	18 PILGRIMS PERMIT	18
1.19	19 PHOTO RECORD	19
1.20	20 TOURISM ACCOMODATION LICENCE	21
1.21	21 INSURANCE	21
1.22	22 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS	23
1.23	23 BUDGET ALLOCATION FOR 2019	23
	24 SWOT ANALYSIS	24
	25 SECTOR BRIEF	24
1.26	26 RISK ANALYSIS	26
1.27		28
	28 GENERAL ASSUMPTIONS	28
1.29	29 LEGAL NOTICES	28
	30 INFORMATION SOURCE	29
1.31	31 STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)	29
1.32	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	40
1.44	CONSULTANT STATUS	43
1.45	DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST	43
1.46	CONFIDENTIALITY	43
1.47	ENVIRONMENTAL MATTERS	43





1.1 EXECUTIVE SUMMARY

Introduction We received instructions from the client on 30/11/2020 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.

For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law. Client

Reference No. 2010842-1

Purpose of Valuation Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes

Subject Property Hospitality Tower

Property Location The property is located in Al Aziziah district, Makkah City.

Title Deed Information Title Deed No: 320123008398, Title Deed Date: 08/04/1439, Issued from Makkah Notary **Ownership Type**

Freehold

Machaer REIT for Real Estate **Owner**

Land Use Commercial

Land Area (Sqm) Based on the title deed, the land has an area size of 1,287.97 Sqm BUA (Sqm) The building is composed of 23 floors with a total BUA of 18,053 Sqm

No. of Rooms The total number of rooms is 450 Rooms

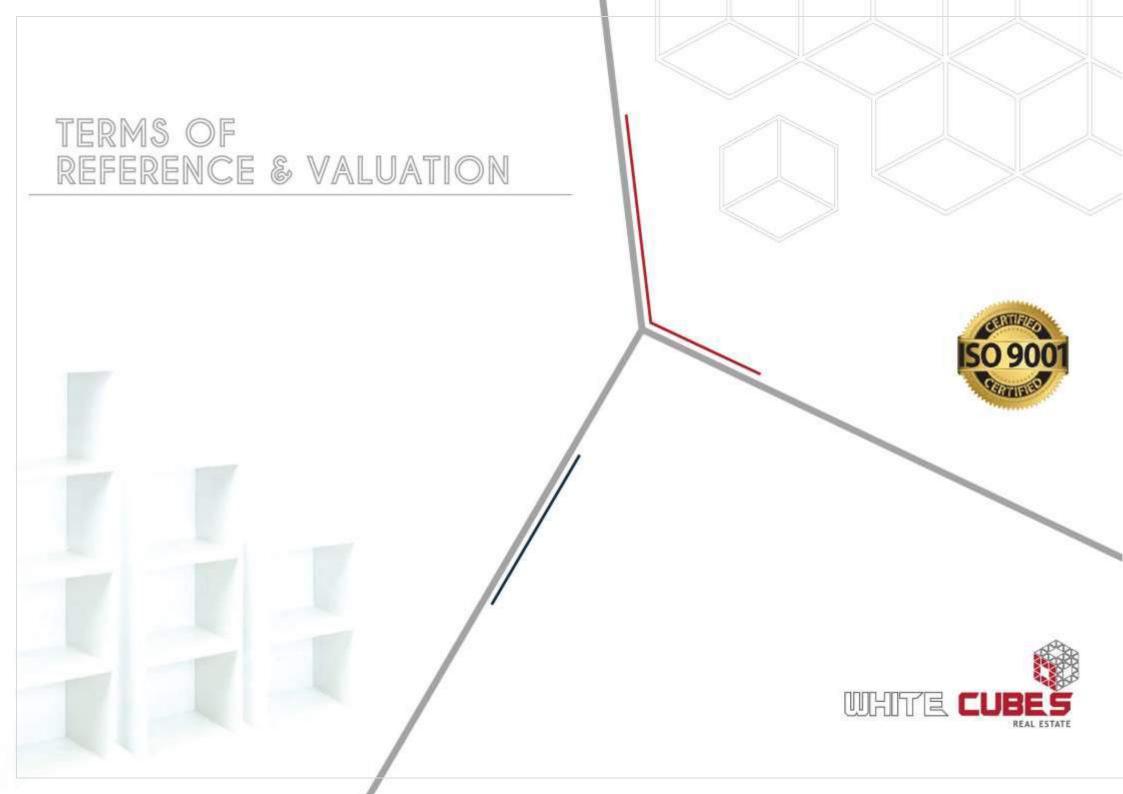
1868 Pilgrims **Pilgrim's Capacity**

Vacancy Rate The property is fully leased to 1 tenant with a triple net of 12,825,000 SAR

Valuation Approach Comparable Approach, Cost Approach & Income Approach

Final Property Value 171,000,000 SAR

Valuation Date 31/12/2020 **Inspection Date** 05/12/2020





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.

November 30, 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.

December 05, 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

December 31, 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.

December 31, 2020.

1.8 OPINION OF VALUE

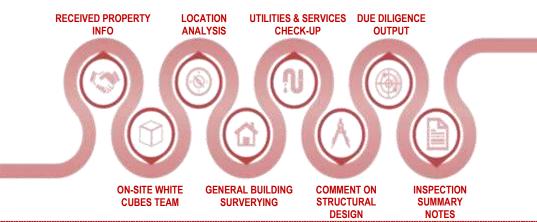
All the outputs will be shown in this report (Values) are based on our best knowledge of the market, documents received from the client (assumed to be correct), market findings and inspection inputs. Yet, the estimated values of the subject property / properties express our opinion of values based on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

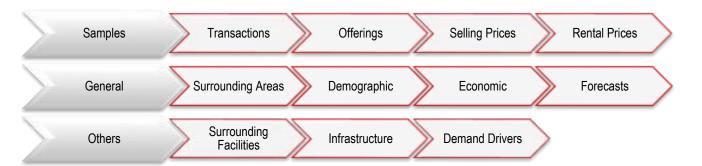
A visit to a property or inspection of an asset, to examine it and obtain relevant information, in order to express a professional opinion of its value. We hereby confirm that we have inspected the subject property / Asset at the date of inspection. Our inspection procedure covers only the surface / 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.







1.12 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

Property DescriptionThe 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 DescriptionThe 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 AccessBased 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		-	

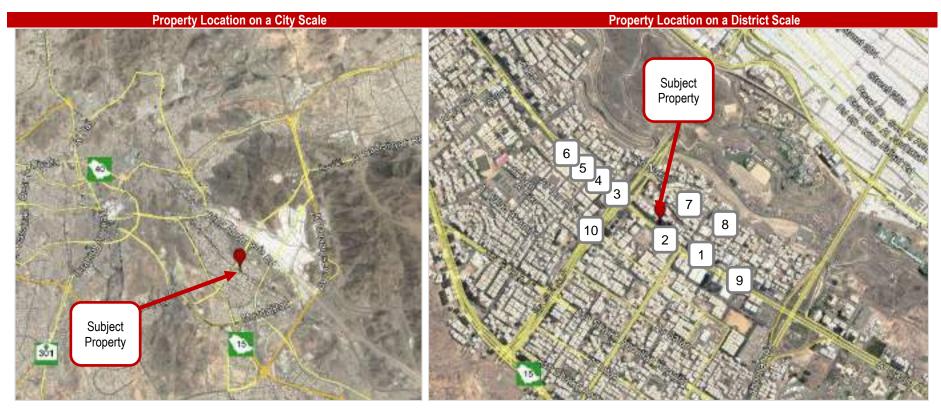
1.13 INFRASTRUCTURE FACILITIES

	Available in the surrounding	Connected to the property	
Water	~	~	_
Electricity	✓	✓	All the infrastructural facilities are available in the
Tele-Communication	✓	✓	surroundings and connected to the subject property.
Sewage	✓	✓	



LOCATION 1.14

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



Surrounding Landmarks

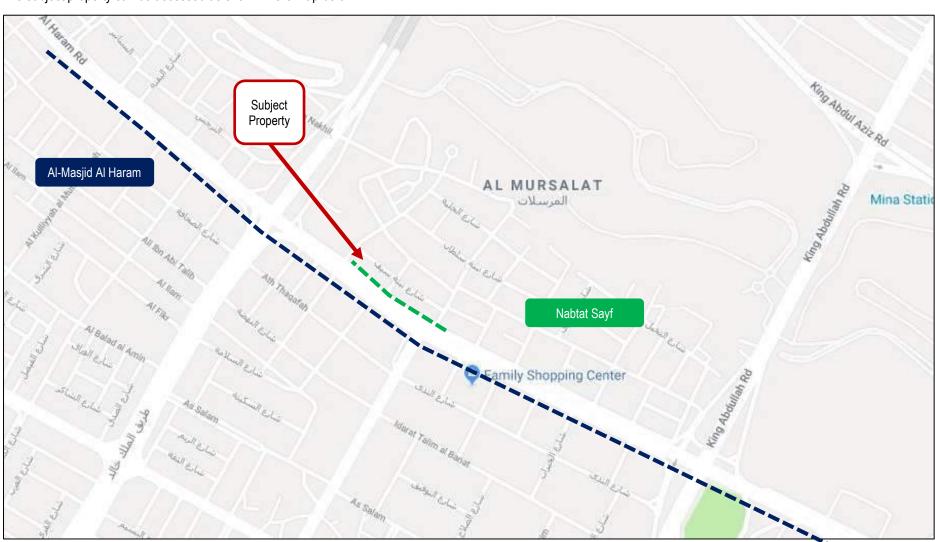
- 1- Family Shopping Center (0.4 Kilometre)
- 2- Algaraat Mall (0.2 kilometre)
- Centrepoint (0.4 kilometre)
- 4- Souk thil majaz (0.47 Kilometre)
- 5- Aziziah Market (0.6 Kilometre)

- 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:



Notes



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:

run legal diagnosis on any legal document.

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

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	1	6	Sewage
Tanks	1	1,089.97	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.





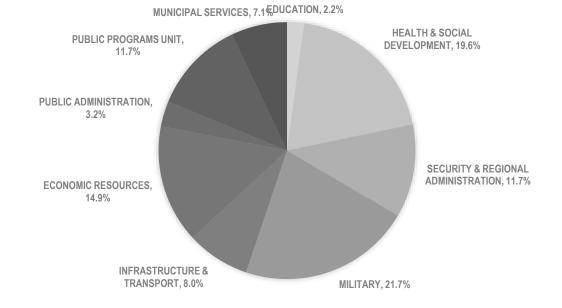
1.22 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

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

Source: Ministry of Economy





1.24 SWOT ANALYSIS

Strength

- Good quality of finishing
- Ease of access
- Direct View on Al Masjid Al Haram St.
- Newly Constructed Project

Weakness

- Located with a distance from the holy mosque (6.2 Km)

Opportunities

- High demand of hospitality project due to the nature of the city

Threats

- 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.

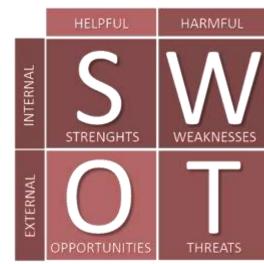
1.25 SECTOR BRIEF

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.

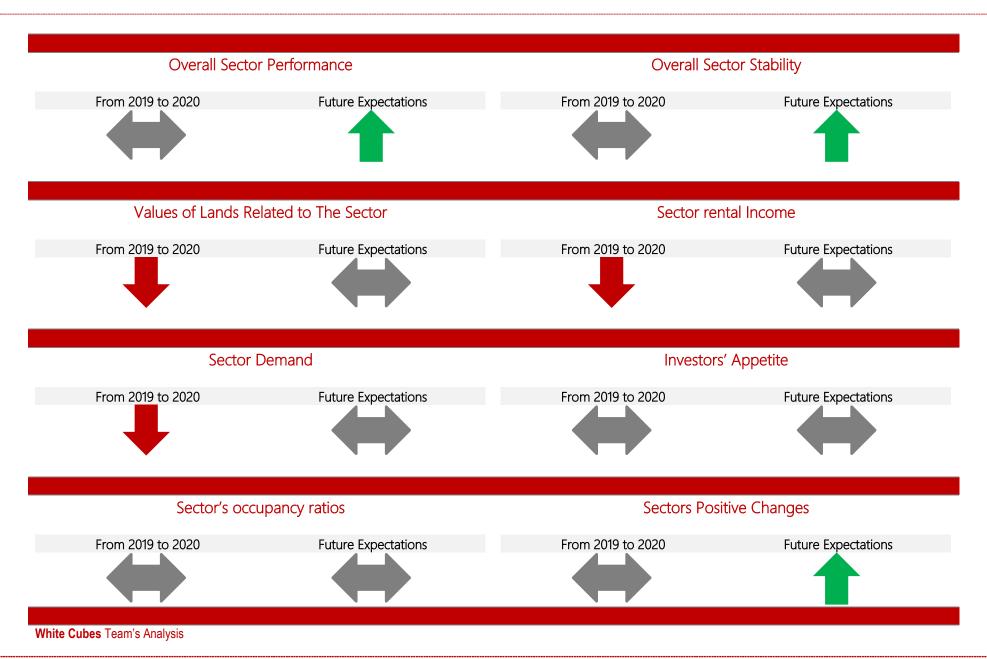


†

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









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	Sector Analysis
Overall Economy			~			
Sector Current Performance			✓			
Sector Future Performance		✓				
Occupancy Rates			✓			
Supply Rate			✓			Diele Oete sesse 40 Diele
Demand Rate		✓				Risk Category- 16 Risk
Total Risk	0	4	12	0	0	Points - Medium Risk
Risk Category 16 Risk Poi	ints - Medium Risk				l	

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		V			
Total Risk	0	6	3	0	0
Risk Category 9 Risk Po	ints – Minimal Risk				

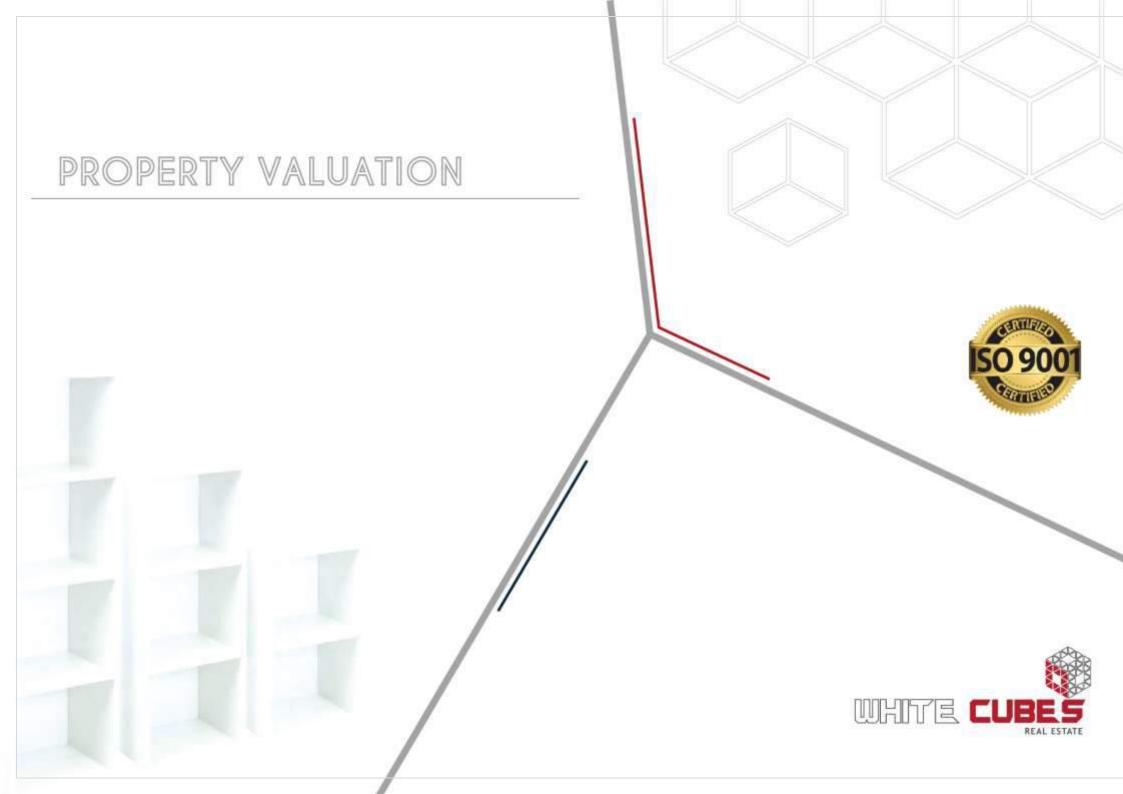
Land Analysis

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		V			
Total Risk	0	6	0	0	0
Risk Category 6 Ris	k Points - Minimal Risk				

Property Analysis

Risk Category- 6 Risk Points - Minimal Risk





1.27 DOCUMENTS RECIEVED

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

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



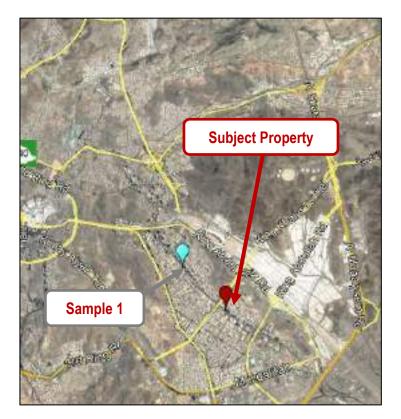
1.33 INPUT VALUATION PROCESS

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	Sar	nple 1		
Quoting District Sale Price Data Source Area Size SAR / Sqm Sides Open	Al Aziziah Title Deed 1,287.97	Al A SAR 6 Marke 1,2	fering Aziziah 5,000,000 et Survey 00.00 54,167 2		
	Adjustment Analys	is			
	7.0,000.000.000		MPLE 1		
Area size Location Desirability Accessibility Main Street Width (m) Sides Open Land Shape Close to main street Negotiable Other Factor	1,287.97 Average Average 60 2 Regular Yes	1,200.00 Average Average 60 2 Regular Yes Yes	0.00% -5.00% 0.00% 0.00% s0.00% 0.00% -10.00% 0.00%		
Total Adjustments Ratio			-15.00%		
Total Adjustment Amount Net After Adjustment			-SAR 8,125.0 SAR 46,041.7		
SAR / Sqm Rounded Value		SAR 46,042 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		

			S 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
		Under	ground		
	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 %			Total BUA	18,052.75
G+M + Upper Floor	100.00%			Total Hard Cost	SAR 63,746,602
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 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					
		Actual Age	7			
Net Dep Rate	17.50%	Total Dep Rate	17.50%			
Dev Cost After Depreciation	SAR 59,427,769	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:

5% to 7%
5% to 6%
3% to 4%
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 Maximum capitalization rate			7% 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%				
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						
Total adjustments on capitalization rate -0.2		-0.25%				
Capitalization rate, according to market averages						
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	3		
	Quantit	у		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			
Season Type	Total Reve			Total Deduction		NOI
Hajj Season	SAR 3,175	,		20.00%		SAR 2,540,480
Ramadan (20 Days)	SAR 2,025	•		45.00%		SAR 1,113,750
Ramadan (10 Days)	SAR 1,620	•		35.00%		SAR 1,053,000
Other Seasons	SAR 26,325			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 Rat	'a		Property Value		Rounded Value
SAR 11,288,480.00	7.25%			155,703,172.41 SAR		155,700,000.00 SAR
57 iii 11,200,700.00	1.20/0			100,100,112.71 0/11		100,100,000,000



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%
Maximum capitalization rate			8%
Average			7.50%
The effect of the property specifications on the property	erty		
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		0.00%	The area is served good
Quality and finishes		0.00%	Good quality finishes
Project Management Team		0.00%	Good management and operational team level
Stronghold tenant		-0.25%	level and availability of services is average
Total		0.00%	
Note: When the effect is negative (-), this reduces the ca	pitalization rate, v	which increases th	e value of the property. And when the effect is positive (+),
this increases the capitalization rate, which reduces the	value of the prope	erty	
Total adjustments on capitalization rate			
Capitalization rate, according to market averages			
Estimated capitalization rate of the property valuatio	n	7.50%	

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 7.5%, 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:

		RE\	/ENUES		
	Quant	ity	Rev	enues	
Unit Type	Total GLA	No Of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit	Total Revenues
Hospitality Tower		The subject proper	ty 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
			Т	otal Revenues	SAR 12,825,000
		EXF	PENSES		
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 OPER	ATING INCOME		
Unit Type	Total Rev			xpenses	NOI
Hospitality Tower	SAR 12,82	25,000	0.	00%	SAR 12,825,000
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	SAR	0	0.0	00%	SAR 0
	SAR	0	0.0	00%	SAR 0
			Т	otal	SAR 12,825,000
otal Property Revenues					SAR 12,825,000
otal Property Expenses					SAR 0
let Operating Income					SAR 12,825,000.0
Net Operating Income	Cap Ra	ate	Proper	ty Value	Rounded Value
SAR 12,825,000.00	7.50%			000.00 SAR	171,000,000.00 SA

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 171,000,000	One Hundred Seventy-One 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

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: 171,000,000 SAR
One Hundred Seventy-One Million Saudi Rivals

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

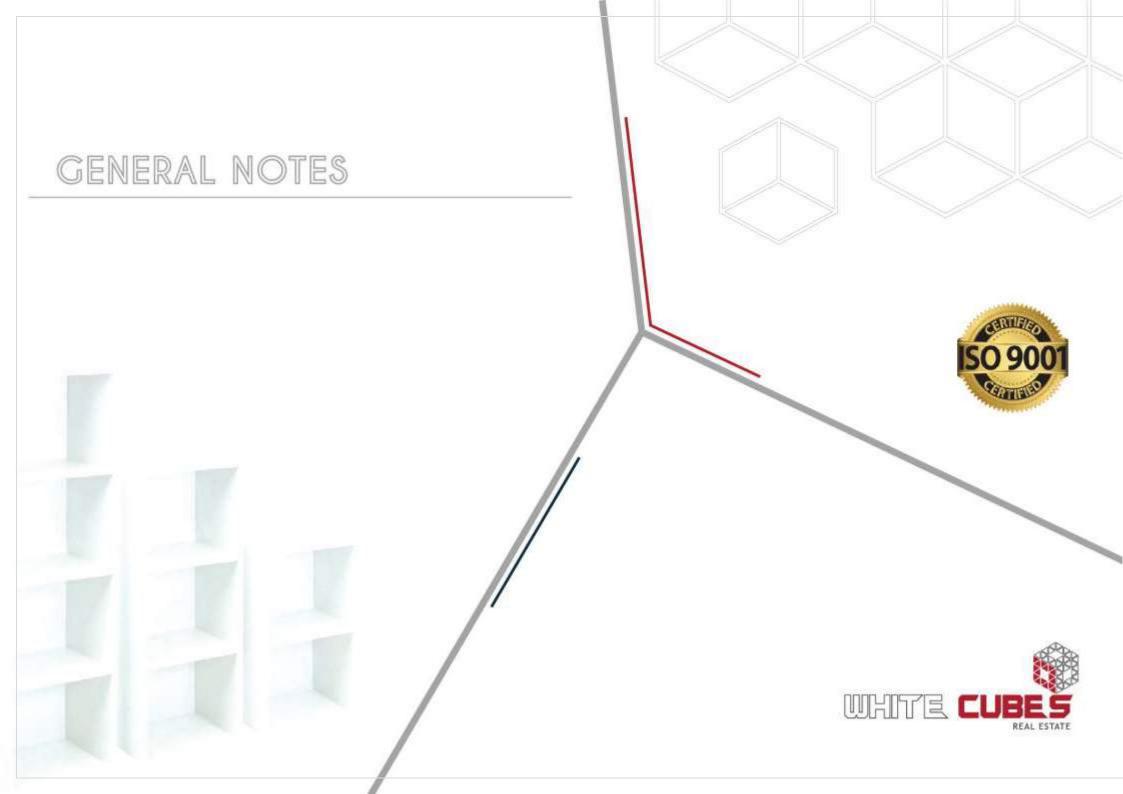
In undertaking and executing this assignment, extreme care and precaution has been exercised. This report is based on the information supplied by the bank and or the owner/s of the property. The values may differ or vary periodically due to various unforeseen factors beyond our control such as supply 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





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 valuated 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	June 2020	
~			
✓ .			

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.



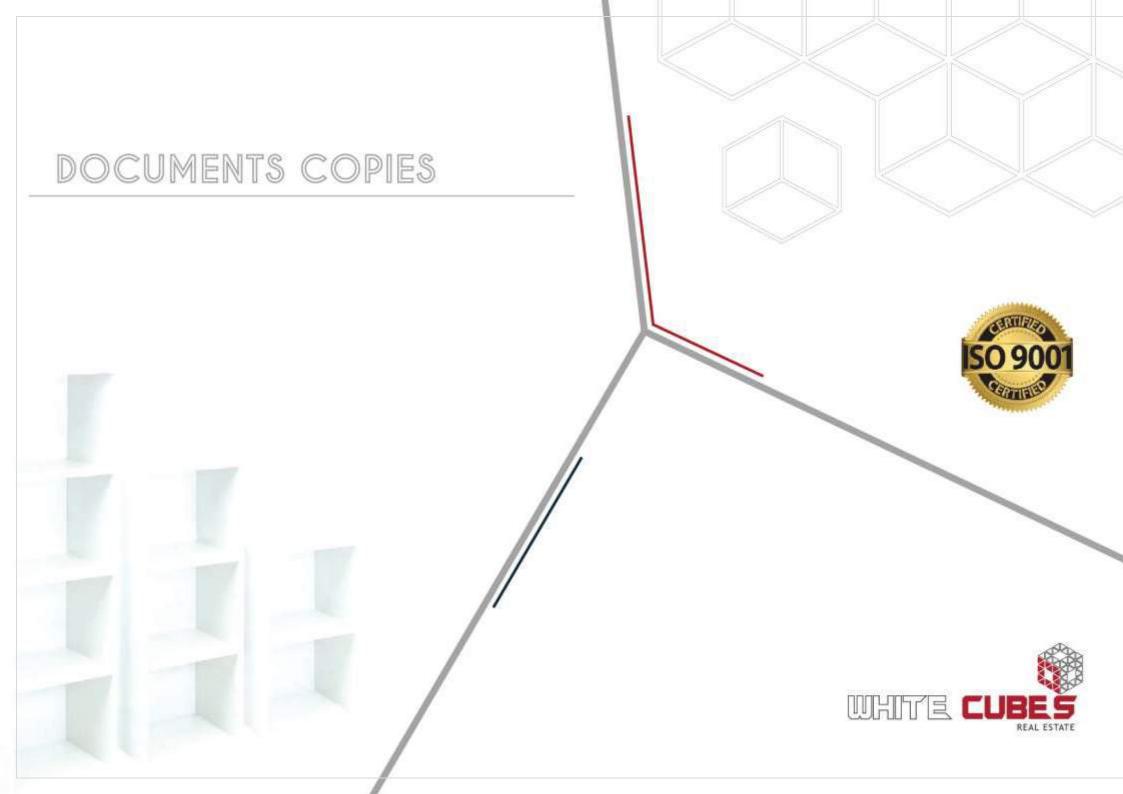
1.47 ENVIRONMENTAL MATTERS

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.





Title Deed Construction Permit

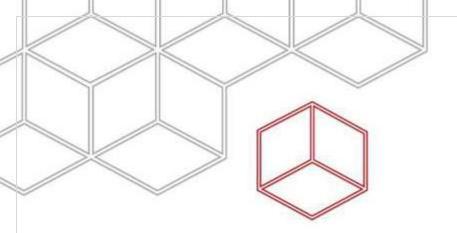






Tourism Accommodation Operation License









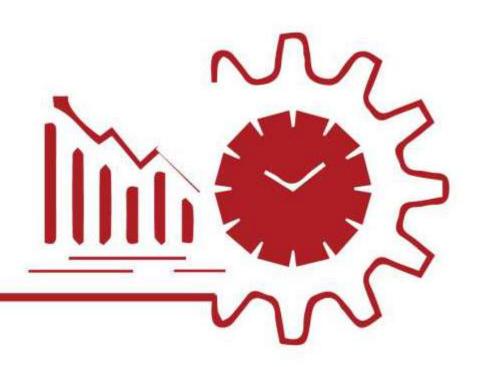
MAKKAH CITY

DECEMBER 2020





Valuation Report





REF: 2010842-2 Date: 31/12/2020

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 November 30, 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 (Tageem)



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





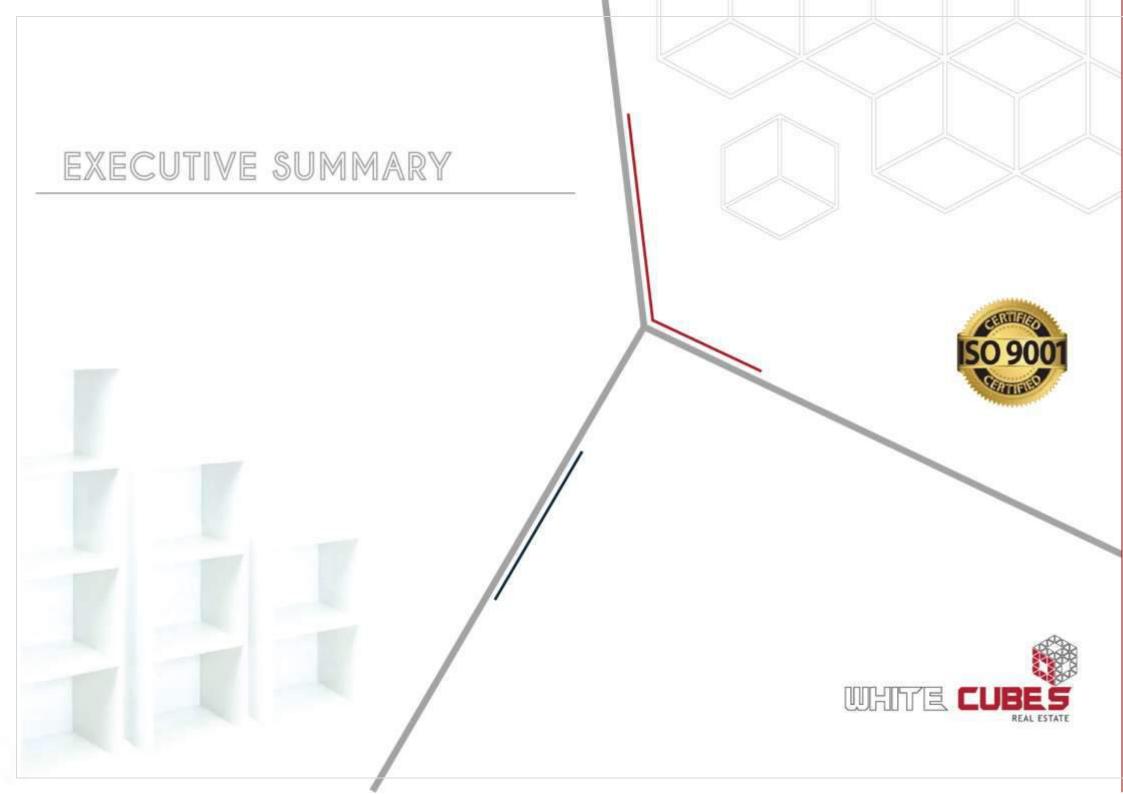
Table of Contents

(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	39
1.43	CONSULTANT STATUS	42
1.44	DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST	42
1.45	CONFIDENTIALITY	42
1.46	ENVIRONMENTAL MATTERS	42





1.1 EXECUTIVE SUMMARY

Introduction We received instructions from the client on 30/11/2020 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.

For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law. Client

Reference No. 2010842-2

Purpose of Valuation Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes

Subject Property Hospitality Tower

Property Location The property is located in Prince Abdullah Faisal district, Makkah City.

Title Deed Information Title Deed No: 920121009575, Title Deed Date: 09/04/1439, Issued from Makkah Notary Freehold **Ownership Type**

Machaer REIT for Real Estate **Owner**

Land Use Commercial

Land Area (Sqm) Based on the title deed, the land has an area size of 1,382.73 Sqm BUA (Sqm) The building is composed of 20 floors with a total BUA of 19,905 Sqm

No. of Rooms The total number of rooms is 428 Rooms

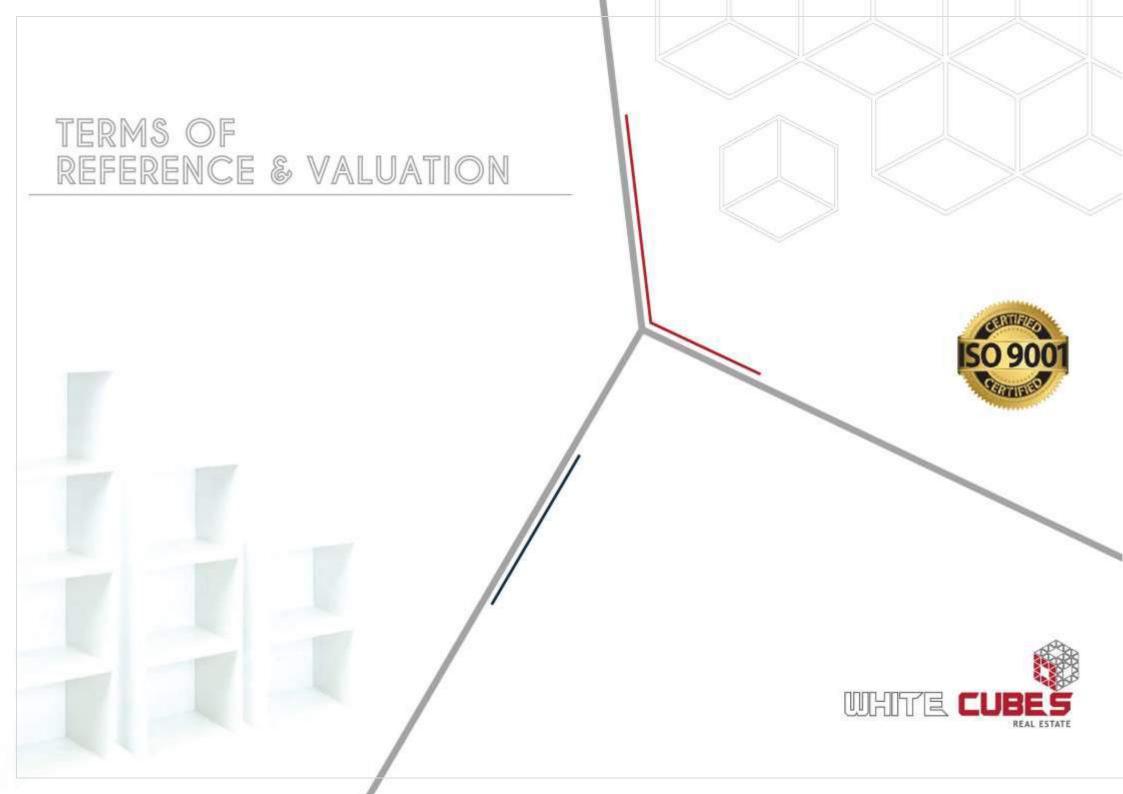
1976 Pilgrims **Pilgrim's Capacity**

Vacancy Rate The property is fully leased to 1 tenant with a triple net of 12,312,000 SAR

Valuation Approach Comparable Approach, Cost Approach & Income Approach

Final Property Value 164,200,000 SAR

Valuation Date 31/12/2020 **Inspection Date** 05/12/2020





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.

November 30, 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.

December 05, 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

December 31, 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.

December 31, 2020.

1.8 OPINION OF VALUE

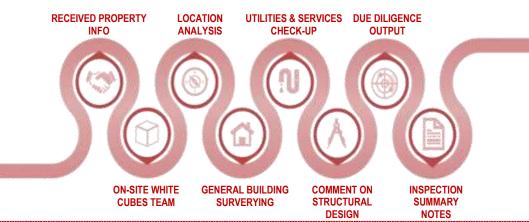
All the outputs will be shown in this report (Values) are based on our best knowledge of the market, documents received from the client (assumed to be correct), market findings and inspection inputs. Yet, the estimated values of the subject property / properties express our opinion of values based on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

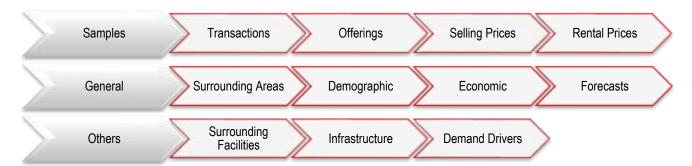
A visit to a property or inspection of an asset, to examine it and obtain relevant information, in order to express a professional opinion of its value. We hereby confirm that we have inspected the subject property / Asset at the date of inspection. Our inspection procedure covers only the surface / 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.







1.12 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

Property DescriptionThe 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 DescriptionThe 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 AccessBased 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	•			

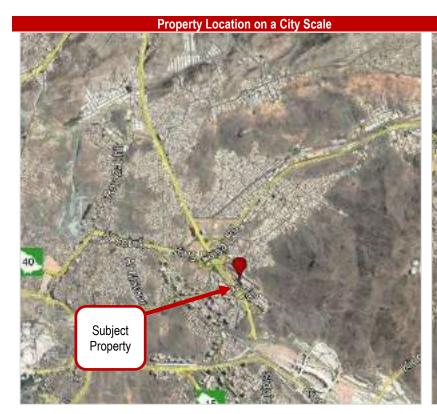
1.13 INFRASTRUCTURE FACILITIES

	Available in the surrounding	Connected to the property	
Water	~	~	_
Electricity	✓	✓	All the infrastructural facilities are available in the
Tele-Communication	✓	✓	surroundings and connected to the subject property.
Sewage	✓	✓	



1.14 LOCATION

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





Surrounding Landmarks

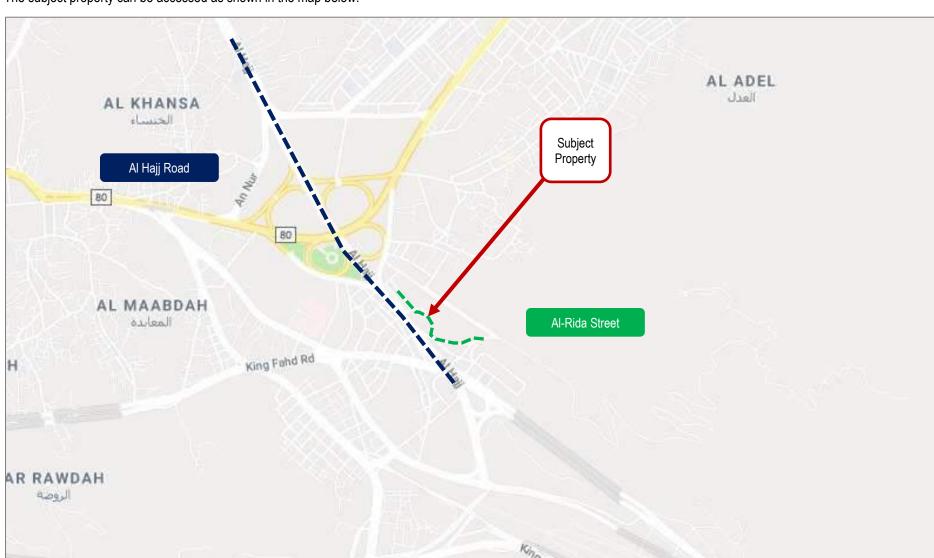
- 1- Faculty Alchp (0.5 Kilometre)
- 2- Makarim Albait (0.7 Kilometre)
- 3- Al Saad Flower Hotel 3 (0.5 Kilometre)
- 4- Retaj Al Rayyan (0.9 Kilometre)
- 5- King Faisal Hospital (0.6 Kilometre)

- 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 District T.D Type T.D Number T.D Date	Makkah Prince Abdullah Faisal Electronic 920121009575 09/04/1439 H. D	Land Area Plot No. Block No. Layout No. Owner	1,382.73 166 N/A 1/15/23/ب Machaer REIT For Real	
T.D Value Date of Last Transaction Issued From	182,400,000 N/A Makkah Notary	Ownership Type Limitation of Document	Estate FreeHold N/A	
North Side South Side	Private Property Private Property	East Side West Side	Private Property 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 t 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	f 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	1	6	Sewage
Tanks	1	1,125.17	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:

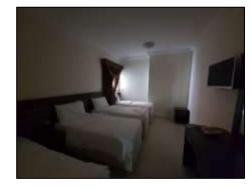
Pilgrims Permit					
Permit No.	13702				
Permit Issuance Date	02/07/1434 H. D				
Total Number of Rooms	428				
Number of Pilgrims	1976				
Number of Elevators	6				
Number of Internal Emergency Staircases	3				
Number of Electrical Generators	1				
Means of	f Safety Available in the property				
Automatic Sprinkler System	Fire Alarm System				
Fire Extinguishing System	Fire Pump				



1.19 PHOTO RECORD

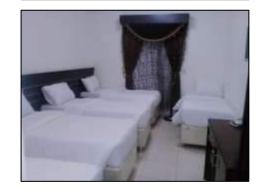




















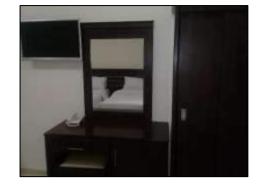




















1.20 STATUS & CONDITION

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.





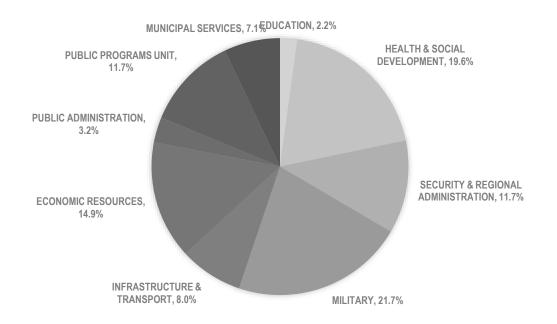
1.22 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

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







1.24 SWOT ANALYSIS

Strength

- Good quality of finishing
- Newly Constructed Project

Weakness

- No direct view on the main road
- It is open on 1 side only

Opportunities

- High demand of hospitality project due to the nature of the city

Threats

- 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.

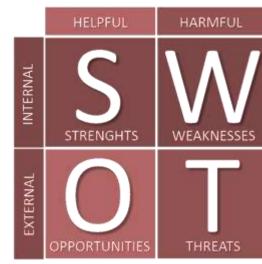
1.25 SECTOR BRIEF

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.

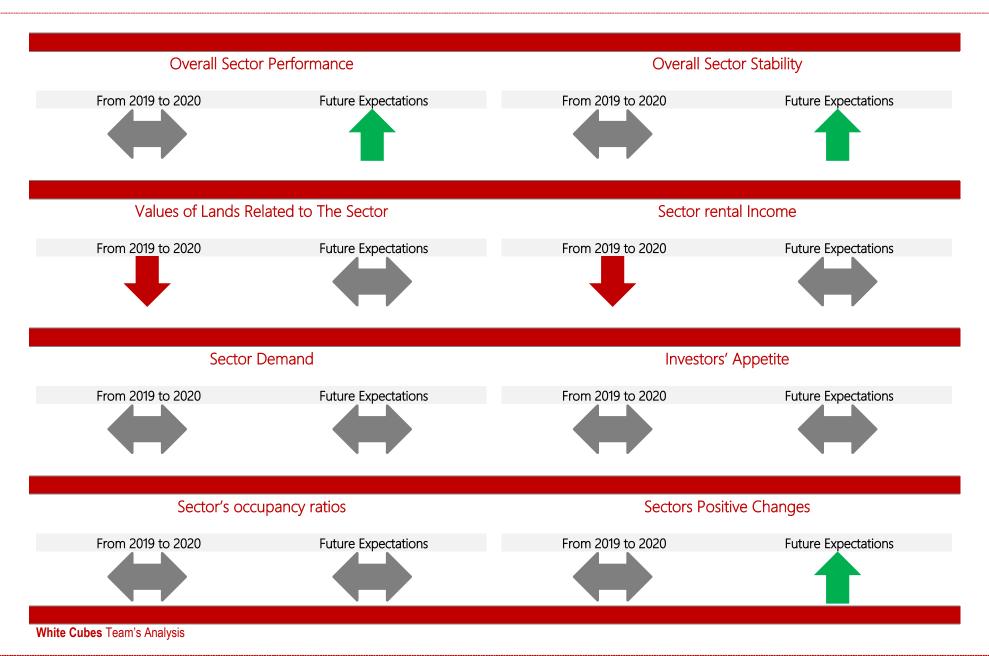


†

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









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	Sector Analysis
Overall Economy			~			
Sector Current Performance			✓			
Sector Future Performance		✓				
Occupancy Rates			✓			
Supply Rate			✓			D: 1 O 1
Demand Rate		✓				Risk Category- 16 Risk
Total Risk	0	4	12	0	0	Points - Medium Risk
Risk Category 16 Risk Poi	ints - 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					

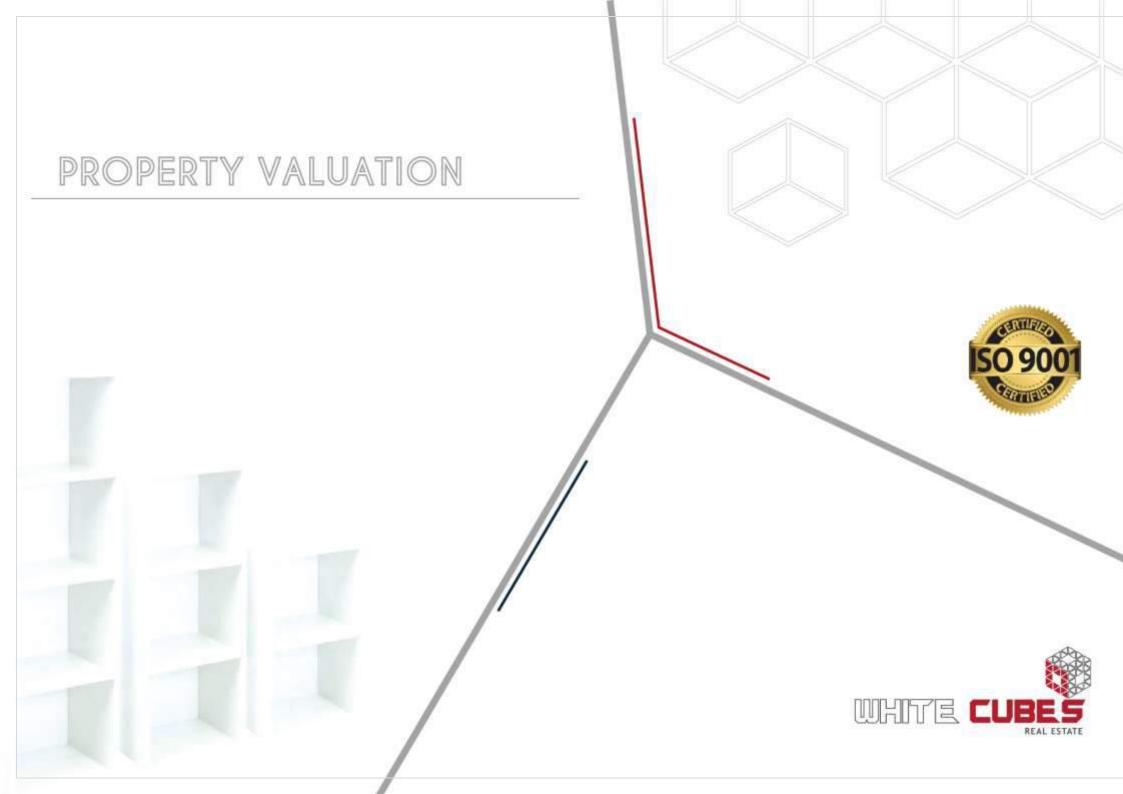
Land Analysis

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 & Ameniti	ies	~			
Management Skills		~			
Overall Condition		V			
Total Risk	0	6	0	0	0
Risk Category 6	Risk Points - Minimal Risk				

Property Analysis

Risk Category- 6 Risk Points - Minimal Risk





1.27 DOCUMENTS RECIEVED

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

Title Deed Copy	Construction Permit	Krooki
~	~	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	OD D
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 valuated
- 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 14,100 SAR/ Sqm.

SENSITIVITY ANALYSIS						
	-10%	-5%	0%	5%	10%	
Land Area	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
SAR / Sqm	SAR 12,690.0	SAR 13,395.0	SAR 14,100.0	SAR 14,805.0	SAR 15,510.0	
Property Value	SAR 12,690,000	SAR 13,395,000	SAR 14,100,000	SAR 14,805,000	SAR 15,510,000	
. ,			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



		_ L/	AND		
Title Deed	Land Area		SAR / Sqm		otal Value
920121009575	1,383.00		SAR 14,100	SAF	R 19,500,300
		Bui	lding		
	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		2,780.60
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		1		1,123.17
Total (SQM)	19,905.00				
			S ESTIMATES		
	Area	SAR / Sqm	Floors + Annex 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 1,000 SAR 500	SAR 10,322,270 SAR 9,261,135	100%	SAR 10,522,270 SAR 9,261,135
Finishing	18,522.27	SAR 500 SAR 1,000	SAR 18,522,270	100%	SAR 9,201,133 SAR 18,522,270
Fit outs & Appliances	18,522.27	SAR 1,000 SAR 300	SAR 16,322,270 SAR 5,556,681	100%	SAR 10,522,270 SAR 5,556,681
Furniture	18,522.27	SAR 800	SAR 14,817,816	100%	SAR 14,817,816
Total	10,322.21	SAIN 000	SAR 66,680,172	100.00%	SAR 66,680,172
i otai		Under	ground	100.00 /0	OAIX 00,000,172
	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



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

	DEVELOF	PMENT 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 19,500,300	SAR 107,202,962	SAR 107,200,000



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 Maximum capitalization rate			7% 8%
Average			7.50%
The effect of the property specifications on the proper	ty		
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%	
Note: When the effect is negative (-), this reduces the capithis increases the capitalization rate, which reduces the va			s the value of the property. And when the effect is positive (+),
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	8		
	Quantit	ty		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	5		
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			
Season Type	Total Reve			Total Deduction		NOI
Hajj Season	SAR 3,359	•		15.00%		SAR 2,855,320
Ramadan (20 Days)	SAR 1,369	•		30.00%		SAR 958,720
Ramadan (10 Days)	SAR 1,369	•		20.00%		SAR 1,095,680
Other Seasons	SAR 18,083			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
Not On suctional lands	0	·-		Dun north Wal		Daweded Vel
Net Operating Income	Cap Rat			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%
Maximum capitalization rate		8%
Average		7.50%
The effect of the property specifications on the property		
Item	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	0.00%	The area is served good
Quality and finishes	0.00%	Good quality finishes
Project Management Team	0.00%	Good management and operational team level
Tenant Status	-0.25%	Stronghold tenant
Total	0.00%	
Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization	tion rate, which increases the va	alue of the property. And when the effect is positive
(+), this increases the capitalization rate, which reduces the val	ue of the property	
Total adjustments on capitalization rate	0.00%	
Capitalization rate, according to market averages	7.50%	
Estimated capitalization rate of the property valuation	7.50%	

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 7.5%, 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:

		RE'	VENUES		
	Quant	ity	Rev	enues	
Unit Type	Total GLA	No Of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit	Total Revenues
Hospitality Project		The subject prope	rty 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
			T	otal Revenues	SAR 12,312,000
		EX	PENSES		
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 OPER	ATING INCOME		
Unit Type	Total Rev			xpenses	NOI
Hospitality Project	SAR 12,3	12,000	0.	00%	SAR 12,312,000
	SAR	0	0.	00%	SAR 0
	SAR	0	0.	00%	SAR 0
			Т	otal	SAR 12,312,000
otal Property Revenues					SAR 12,312,000
otal Property Expenses					SAR 0
et Operating Income					SAR 12,312,000.0
Net Operating Income	Cap R	ate	Drone	rty Value	Rounded Value
SAR 12,312,000.00	7.50°			000.00 SAR	164,200,000.00 SA

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 164,200,000	One Hundred Sixty-Four Million and Two Hundred Thousand Saudi Riyals
DRC Approach	Land + Building	SAR 107,200,000	One Hundred Seven Million and Five Hundred Thousand Saudi Riyals



1.38 VALUATION NOTES

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: 164,200,000 SAR

One Hundred Sixty-Four Million and Two 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.

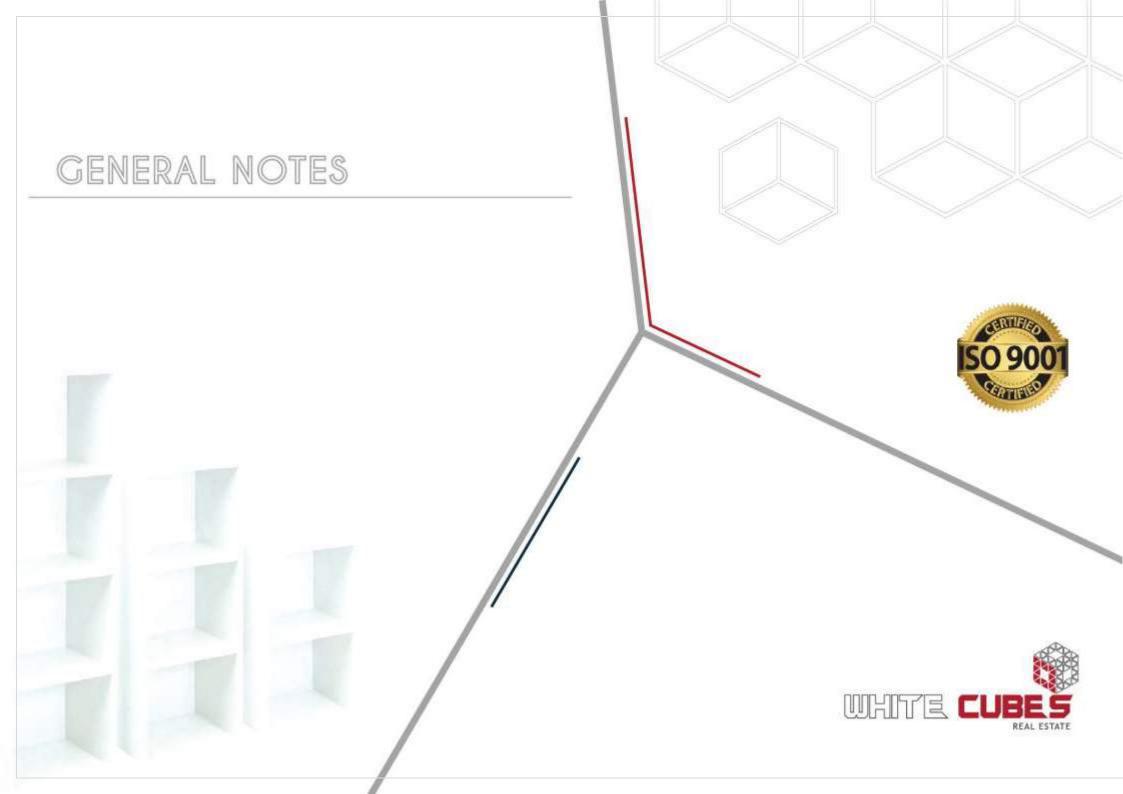
1.41 DISCLAIMER

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.

Member of (Taqeem) License No. 1210000474 TAQEEM LISCENCE NUMBER: 1210000474





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 valuated 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	June 2020	
~			
~			

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.



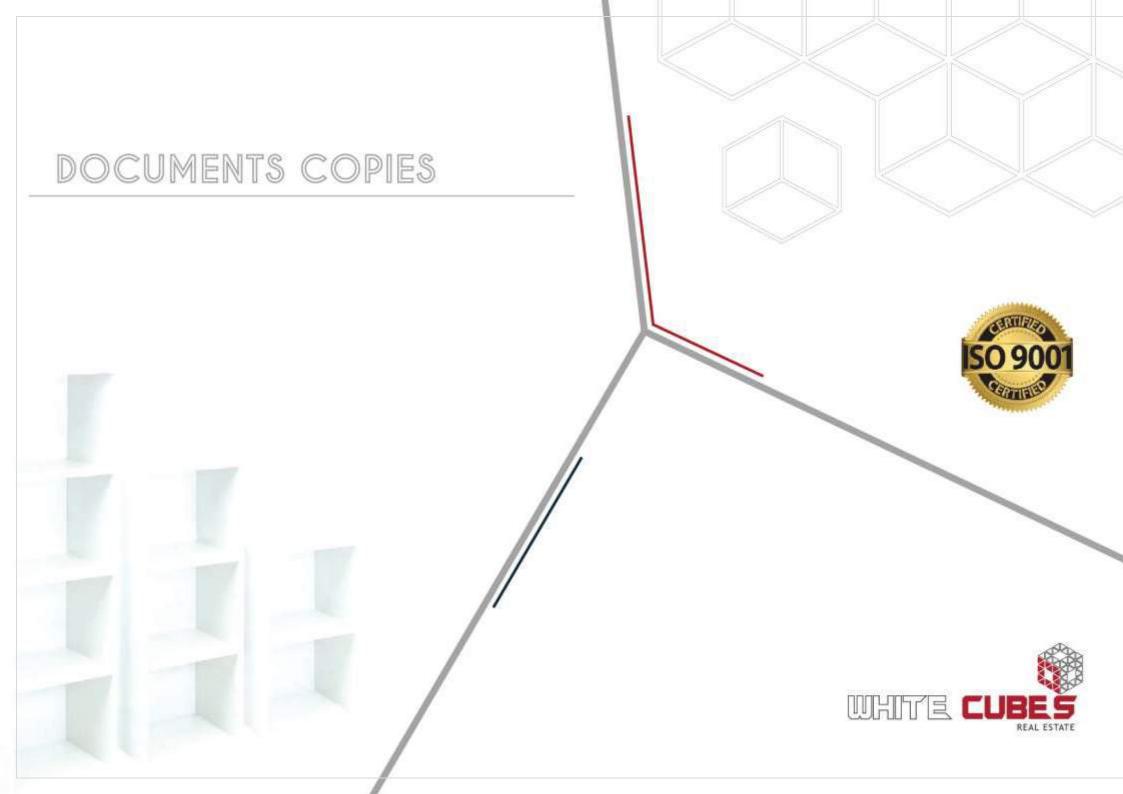
1.46 ENVIRONMENTAL MATTERS

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.

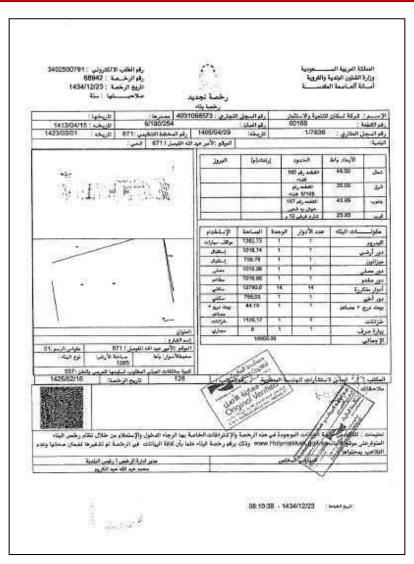
However, should it be established subsequently that contamination exists at the properties or on any neighboring land, or that the premises has been or is being put to any contaminative use, this might reduce the value now reported.

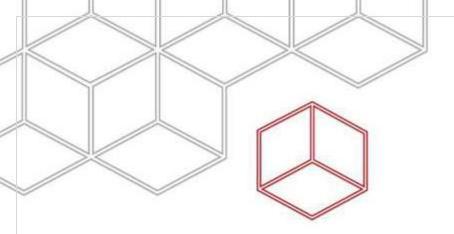




Title Deed Construction Permit











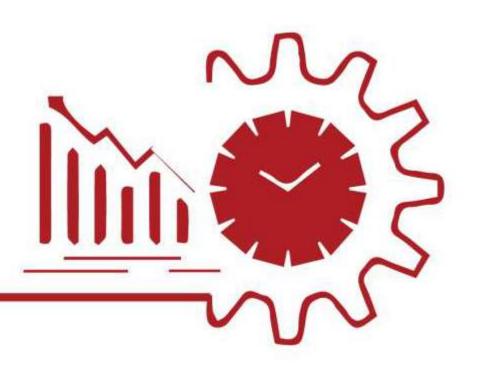
MAKKAH CITY

DECEMBER 2020





Valuation Report





REF: 2010842-3 Date: 31/12/2020

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 November 30, 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 (Tageem)



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



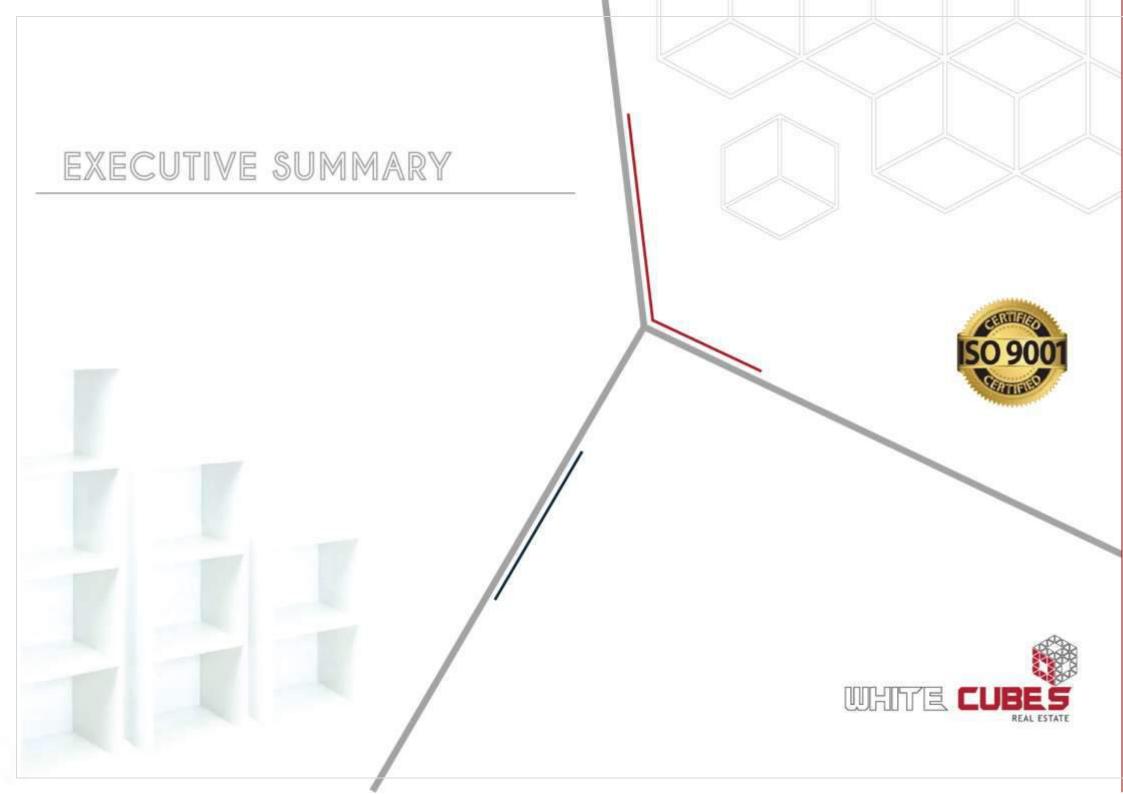


Table of Contents
(Please Click on the Title for Direct Access)

	(1 lease office of 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





1.1 EXECUTIVE SUMMARY

Introduction We received instructions from the client on 30/11/2020 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.

For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law. Client

Reference No. 2010842-3

Purpose of Valuation Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes

Subject Property 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 Freehold **Ownership Type**

Machaer REIT for Real Estate **Owner**

Land Use Commercial

Land Area (Sqm) Based on the title deed, the land has an area size of 1,458 Sqm

The building is composed of 18 floors with a total BUA of 15,200.71 Sgm BUA (Sqm)

No. of Rooms The total number of rooms is 255 Rooms

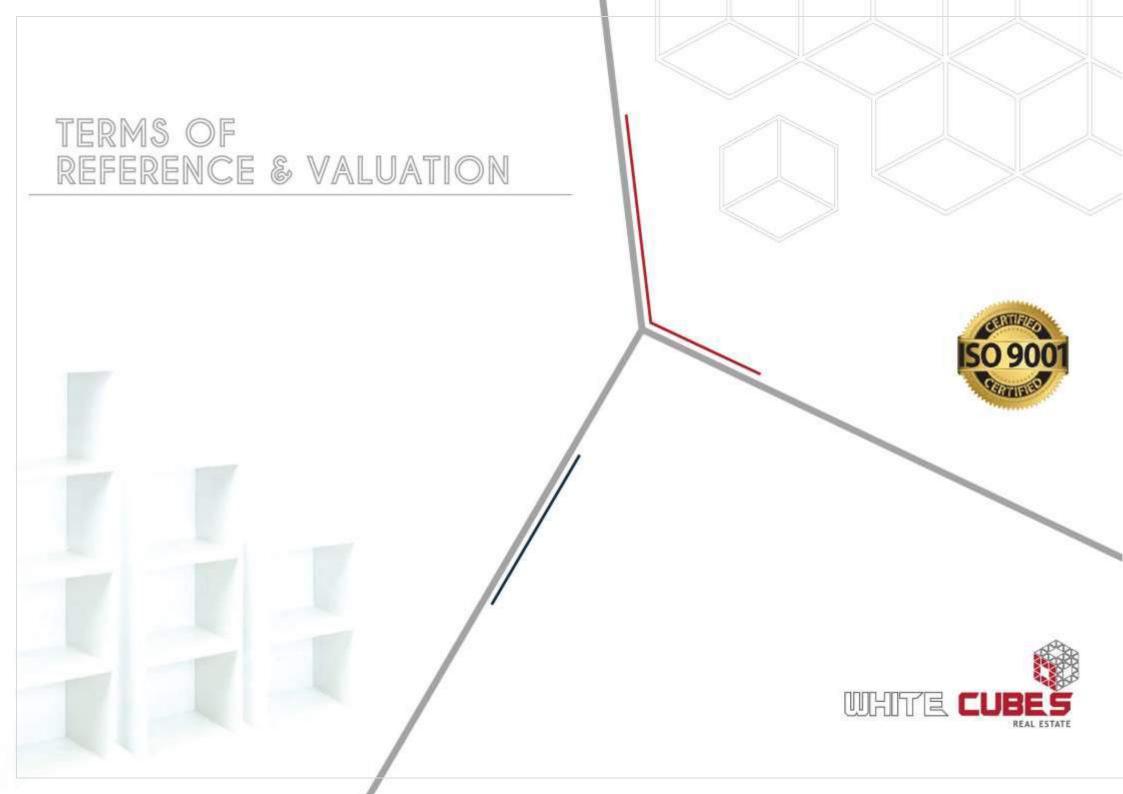
1286 Pilgrims **Pilgrim's Capacity**

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 180,000,000 SAR

Valuation Date 31/12/2020 **Inspection Date** 05/12/2020





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.

November 30, 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.

December 05, 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

December 31, 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.

December 31, 2020.

1.8 OPINION OF VALUE

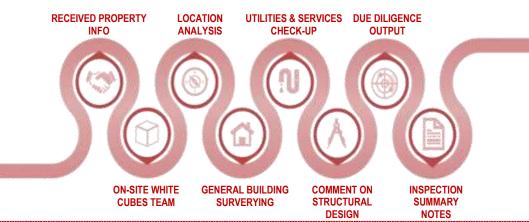
All the outputs will be shown in this report (Values) are based on our best knowledge of the market, documents received from the client (assumed to be correct), market findings and inspection inputs. Yet, the estimated values of the subject property / properties express our opinion of values based on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

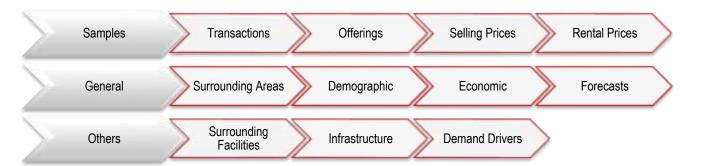
A visit to a property or inspection of an asset, to examine it and obtain relevant information, in order to express a professional opinion of its value. We hereby confirm that we have inspected the subject property / Asset at the date of inspection. Our inspection procedure covers only the surface / 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.







1.12 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

Property DescriptionThe 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 DescriptionThe 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 AccessBased 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	✓	✓	All the infrastructural facilities are available in the
Tele-Communication	✓	✓	surroundings and connected to the subject property.
Sewage	✓	✓	



1.14 LOCATION

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



Surrounding Landmarks

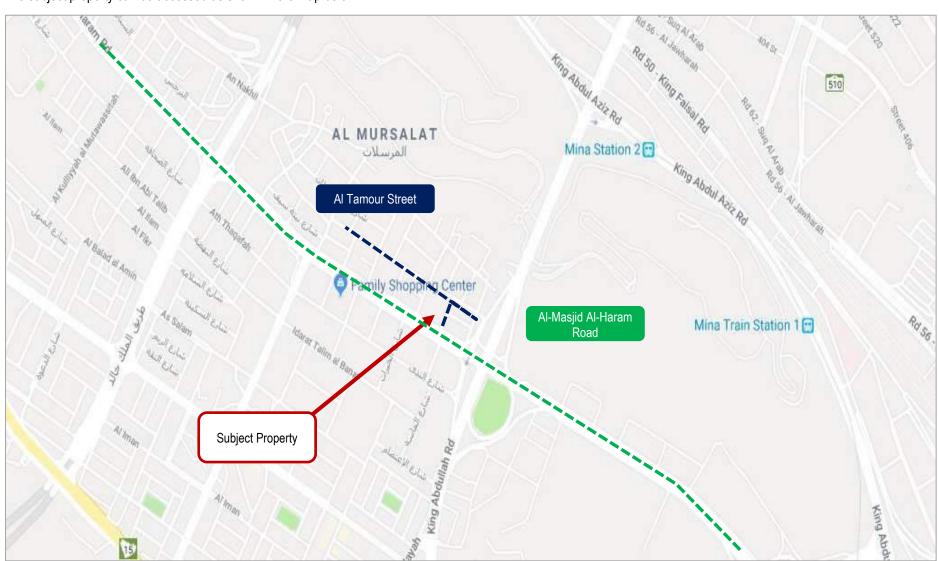
- 1- Family Shopping Center (0.5 Kilometre)
- 2- Mina Station (1 kilometre)
- 3- Barawith Plaza (0.2kilometre)
- 4- Algaraat Mall (0.7 Kilometre)
- 5- Amid Almouhilat (0.3 Kilometre)

- 6- Azaziah Industry (0.4 Kilometre)
- 7- Centrepoint (1.1 Kilometres)
- 8- Azaziah Market (1.3 Kilometres)
- 9- Salam Commercial Market (1.5 Kilometres)
- 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 District T.D Type T.D Number	Makkah Azaziah Electronic 220121009603	Land Area Plot No. Block No. Layout No.	738 11/3 N/A	
T.D Date	10/04/1439 H. D	Owner	1 /21 /2/ Machaer REIT For Real Estate	
T.D Value Date of Last Transaction Issued From	100,000,000 N/A Makkah Notary	Ownership Type Limitation of Document	Freehold N/A	
North Side South Side	Plot# 3/12 Road 60 meters width	East Side West Side	Street 12 meters width 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 District T.D Type T.D Number T.D Date T.D Value Date of Last Transaction Issued From	Makkah Azaziah Electronic 220121009602 10/04/1439 H. D 100,000,000 N/A Makkah Notary	Land Area Plot No. Block No. Layout No. Owner Ownership Type Limitation of Document	720 12/3 N/A 1 /21 /2/ Machaer REIT For Real Estate Freehold N/A	
North Side South Side	Pathway Plot# 3/11	East Side West Side	Plot# 3/10 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 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 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
License Date
11/04/1435
District
Azaziah
Issued By
14055/5
11/04/1435
Azaziah
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 Rooms255Allowed No of Pilgrims1286Fire alarm systemAvailableFire Fighting SystemsAvailableElectricity GeneratorAvailableNo of Elevators8

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











































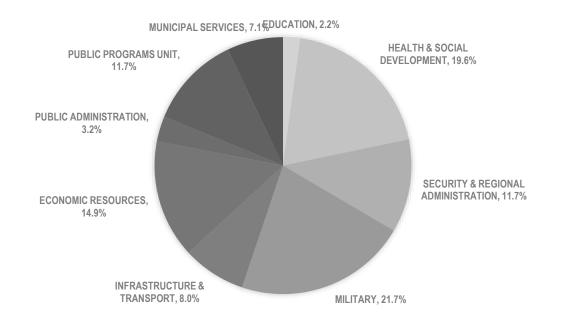
1.21 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

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

Source: Ministry of Economy





1.23 SWOT ANALYSIS

Strength

- Newly Constructed Project
- Direct view on Al Masjid Al Haram Road

Weakness

- It is open on 2 sides only
- Located with a distance from the holy mosque (6.5 Km)

Opportunities

- High demand of hospitality project due to the nature of the city

Threats

- Existing and upcoming hospitality projects
- High Competition in the area

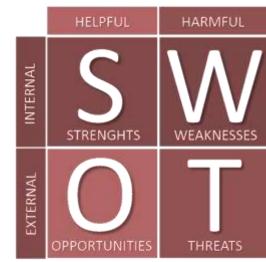
The strength and weakness points mentioned above are considered as an indicator only, where no full market study was conducted in this matter. Yet, all the mentioned points are based only on the site inspection of the subject property.

1.24 SECTOR BRIEF

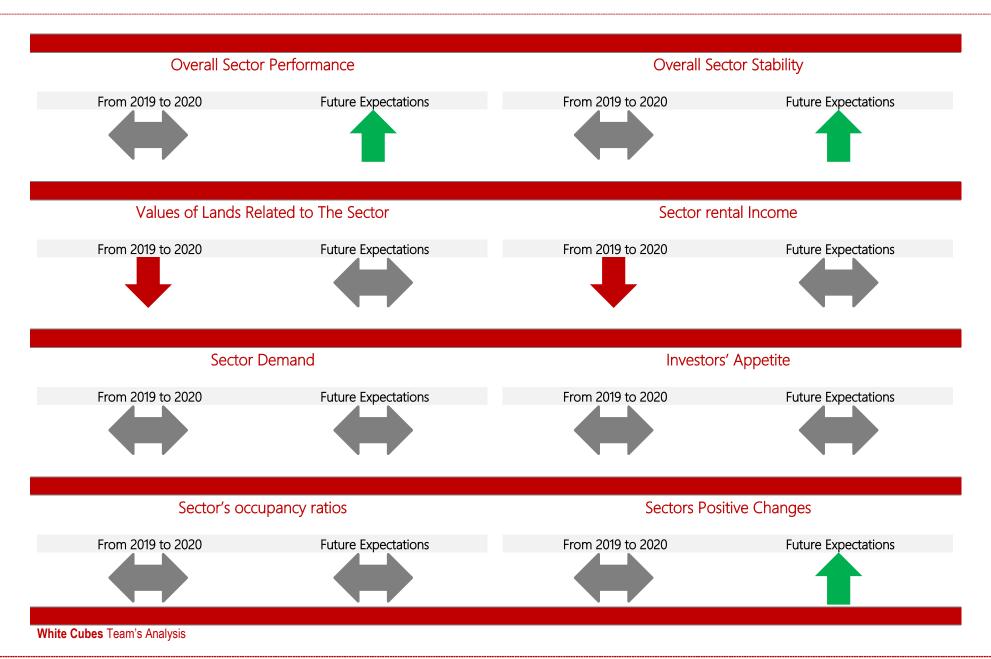
In the following we will insert general information about the real estate sector related to the property subject of our valuation and which is intended to give an initial indication on the sector. These information and indicators are estimated based on our experience, the current sector performance and 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









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	Sector Analysis
Overall Economy			✓			
Sector Current Performance			✓			
Sector Future Performance		✓				
Occupancy Rates			✓			
Supply Rate			✓			D: 1 O 1
Demand Rate		✓				Risk Category- 16 Risk
Total Risk	0	4	12	0	0	Points - Medium Risk
Risk Category 16 Risk Poi	ints - Medium Risk				1	

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 Poir	nts – Minimal Risk				

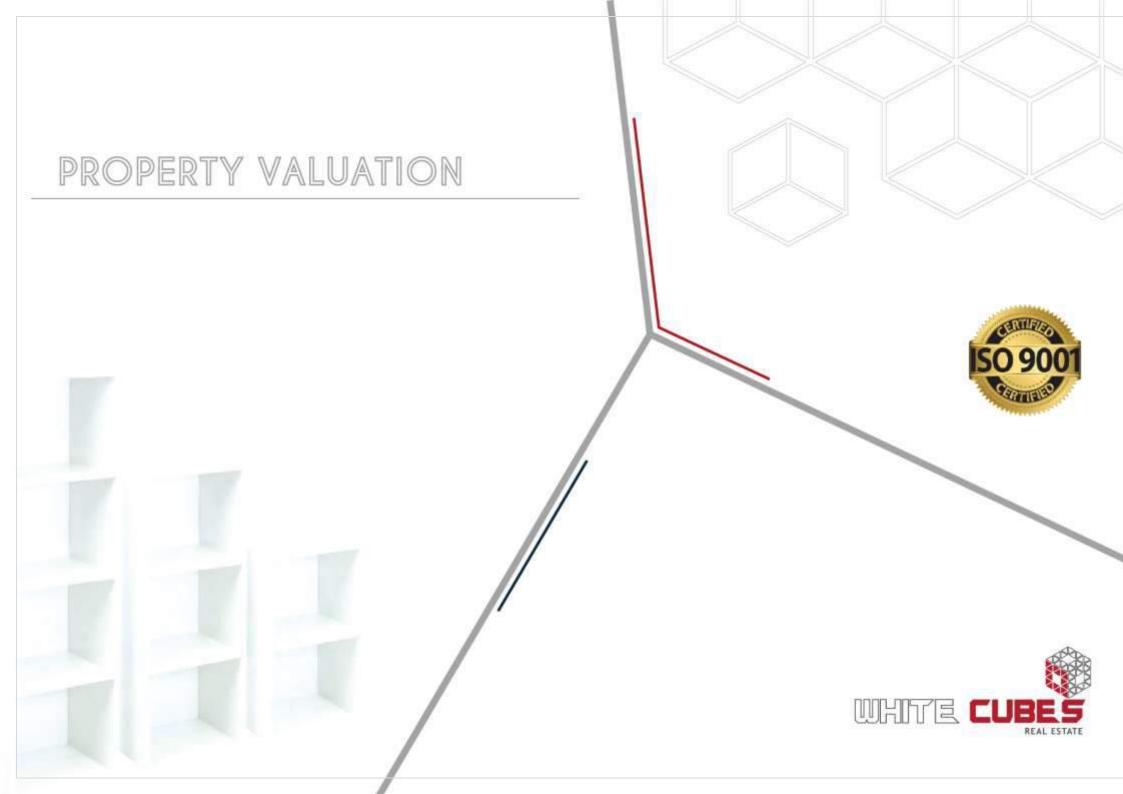
Land Analysis

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		V			
Total Risk	0	6	0	0	0
Risk Category 6 Ris	k Points - Minimal Risk				

Property Analysis

Risk Category- 6 Risk Points - Minimal Risk





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.



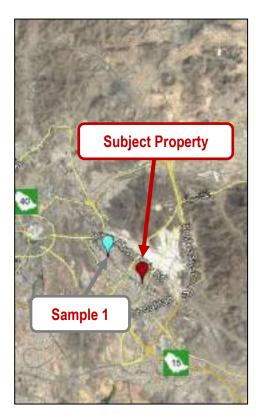
1.32 INPUT VALUATION PROCESS

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	\$	ample 1		
Quoting District Sale Price Data Source Area Size SAR / Sqm Sides Open	Al Aziziah Title Deed 1,458.00 2	A SAR Mar 1	Offering I Aziziah 66,500,000 ket Survey ,200.00 IR 55,417 2		
	Adjustment Analysis				
	.,		AMPLE 1		
Area size Location Desirability Accessibility Main Street Width (m) Sides Open Land Shape Close to main street Negotiable Other Factor	1,458.00 Average Average 60 2 Regular Yes	1,200.00 Average Average 60 2 Regular Yes Yes	0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% -10.00%		
Total Adjustments Ratio Total Adjustment Amount Net After Adjustment SAR / Sqm Rounded Value		SAR 49,875 SAR 49,850	-10.00% -SAR 5,541.7 SAR 49,875.0		





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



		Build	dina		
		Un		Total BUA	
Basement		Sgr		1,248.49	
Ground Floor		Sqr		689.4	
Mezzanine		Sgr		396.27	
Restaurant Floor		Sqr		647.96	
Mosque Floor		Sqr		832.07	
Service Floor		Sqr		825.5	
12 Typical Floors		Sqr	m	9,307.56	
Annex		Sqr	m	213.66	
Stairs & Elevators		Sqr	m	177.22	
Tanks		Sqr	m	862.58	
Total (SQM)		15,20	0.71		
		HARD COSTS			
		G + M + Upper F			
	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
		Underg			
	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 D		0 14 24	T + 10 +
	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	A 1 10 10 10 01		SAR 500,940	100.00%	SAR 500,940
0 M II 5	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			
		Actual Age	6	
Net Dep Rate	15.00%	Total Dep Rate	15.00%	
Dev Cost After Depreciation	SAR 53,177,531	Add Appr Rate	0.00%	
		Net Dep Rate	15.00%	
Total Completion Rate Developer Profit Rate @ 20% Dev. Profit Amount	100.00% 20.0% 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:

5% to 7%
5% to 6%
3% to 4%
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 Maximum capitalization rate			7% 8%
Average			7.50%
The effect of the property specifications on the prop	erty		
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%	
Note: When the effect is negative (-), this reduces the ca	apitalization rate	, which increases	s the value of the property. And when the effect is positive (+),
this increases the capitalization rate, which reduces the			
Total adjustments on capitalization rate	•	-0.25%	
Capitalization rate, according to market averages		7.50%	
Estimated capitalization rate of the property valuation	on	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	3		
	Quantit	у		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	5		
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 ODER ATINO	NOOME		
Canan Toma	Tatal Davis		NET OPERATING			NO
Season Type	Total Reve			Total Deduction		NOI
Hajj Season	SAR 2,572	•		15.00%		SAR 2,186,200
Ramadan (20 Days)	SAR 1,657	•		35.00%		SAR 1,077,375
Ramadan (10 Days)	SAR 1,275	,		25.00%		SAR 956,250
Other Seasons	SAR 18,646	•		60.00%		SAR 7,458,750
Showrooms	SAR 0			2.50%	T.4.1	SAR 0
D					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 Rat	ie		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 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		0.00%	The actual age of the property is 6 years
The general location of the property		0.00%	The area is served good
Quality and finishes		0.00%	Good quality finishes
Project Management Team		0.00%	Good management and operational team level
Stronghold tenant		0.00%	Level and availability of services is average
Total		0.00%	
Note: When the effect is negative (-), this reduces the capita	alization rate,	which increases th	ne value of the property. And when the effect is positive (+),
this increases the capitalization rate, which reduces the value	ie of the prop	perty	
Total adjustments on capitalization rate		0.00%	
Capitalization rate, according to market averages		7.50%	
Estimated capitalization rate of the property valuation		7.50%	

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 7.5%, 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:

		RE	VENUES		
	Quan			enues	
Unit Type	Total GLA	No Of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit	Total Revenues
Hospitality Project		The subject prope	rty 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
			T	otal Revenues	SAR 13,500,000
		EX	PENSES		
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 OPER	ATING INCOME		
Unit Type	Total Rev			xpenses	NOI
Hospitality Project	SAR 13,5	00,000	0.0	00%	SAR 13,500,000
	SAR	0	0.0	00%	SAR 0
	SAR	0	0.0	00%	SAR 0
			Т	otal	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 R	ate	Proner	ty Value	Rounded Value
SAR 13,500,000.00	7.50°			000.00 SAR	180,000,000.00 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 180,000,000	One Hundred Eighty 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: 180,000,000 SAR

One Hundred Eighty 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.

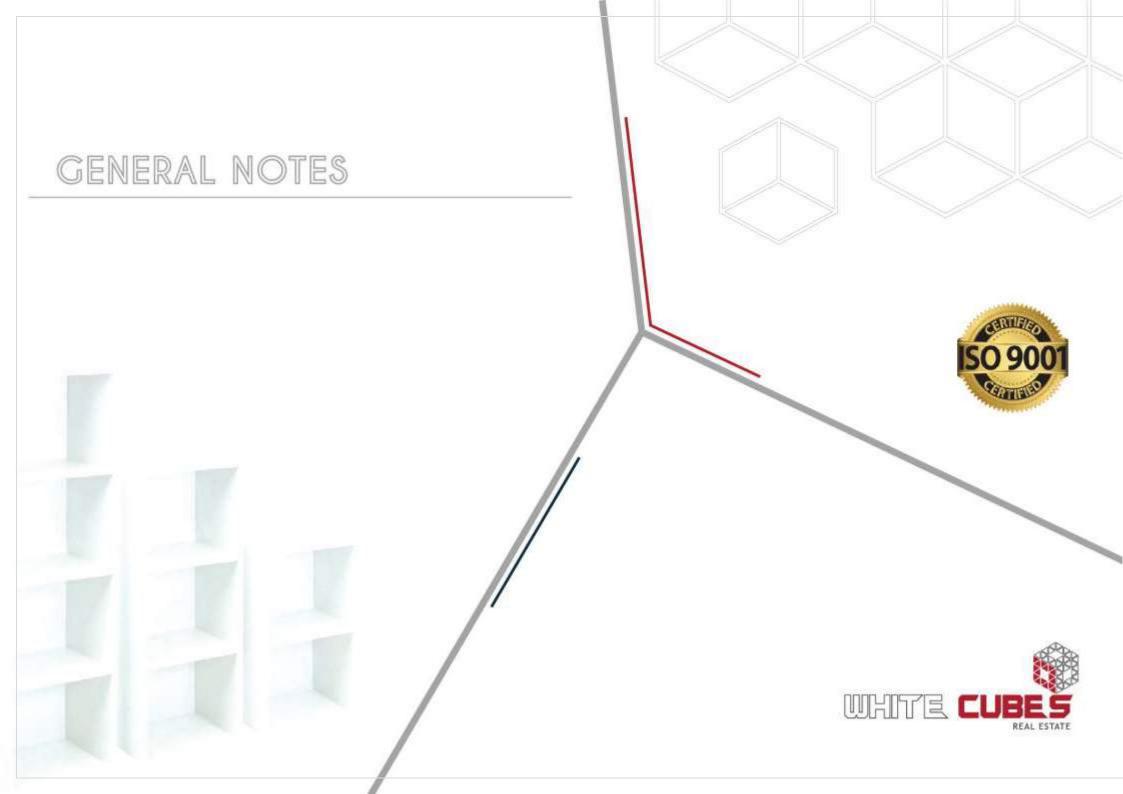


1.42 CONCLUSION

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





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 valuated 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	June 2020	
~			
✓ .			

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.



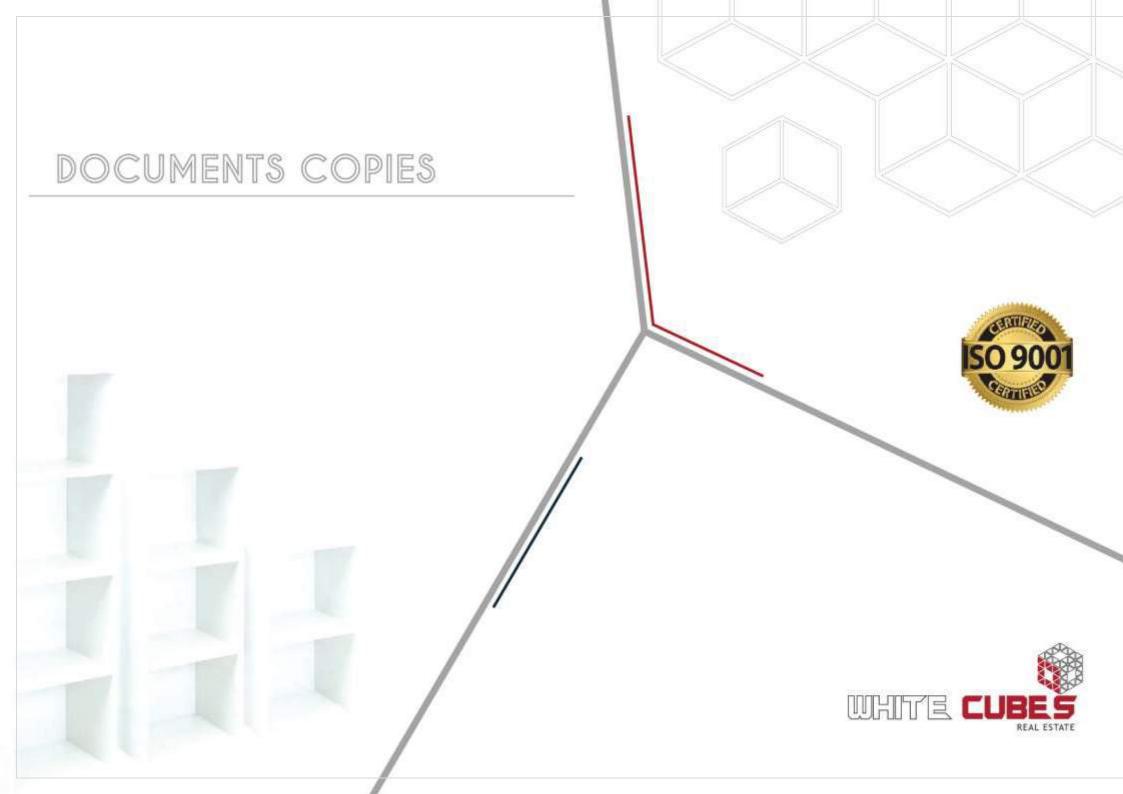
1.46 ENVIRONMENTAL MATTERS

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.





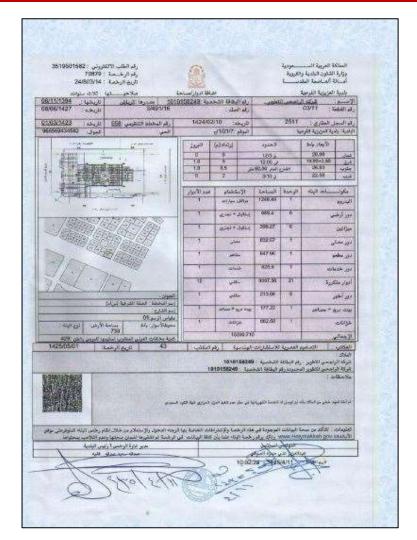
Title Deeds



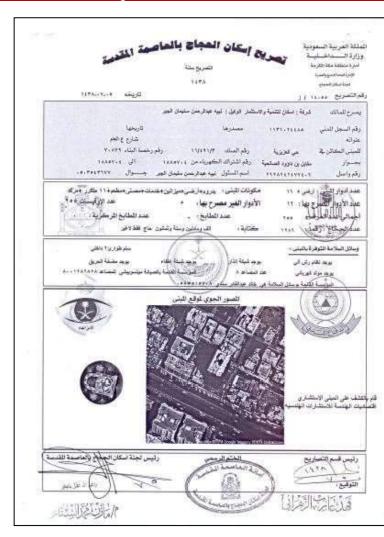




Construction Permit



Pilgrims Accommodation Certificate





شركة خبراء القيـمة وشريكة للتقـييم العقـارم

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

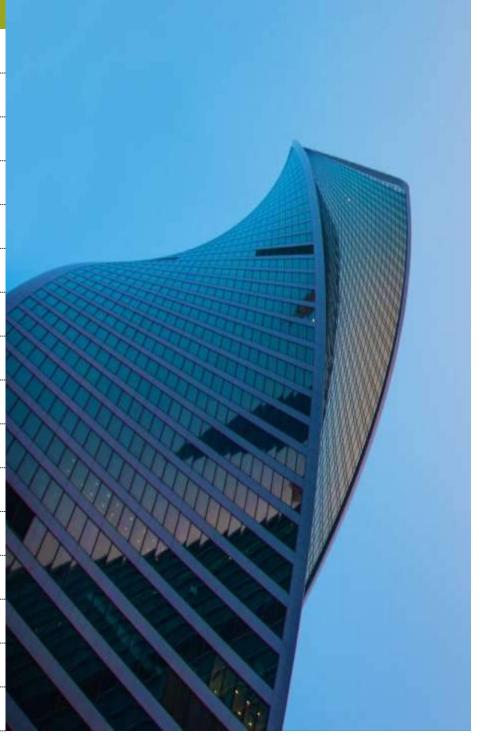
رقم التقرير :1/1001107

FAIR IS OUR VALUE



تقييم (فندق - برج اسكان ٩) مدينة مكة المكرمة – حـى العزيزية

العميل (صاحب الطلب)
المستفيد (مستخدم الطلب)
الغرض من التقييم
عنوان العقار
نوع العقار
مساحة العقار
مساحة البناء
رقم الصك
تاريخ الصل
نوع الملكية
اساس القيمة
معايير التقييم
أسلوب التقييم
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
تاريخ الاصدار







السادة / مسقط المالية الموضوع: تقييم (فندق - برج اسكان ٩) مدينة مكة المكرمة – حـــ العزيزية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (فندق – برج اسكان ٩) 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 علية فى وضعه الراهن بتاريخ 2020/12/25 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق عقارم) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية ،

العقار المقدر هو عبارة عن (فندق - برج اسكان ٧) مفصلة كالتالى :

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

بناء† على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره 164,841,200 ريال سعودى (فقط مائة وأربعة وستة مليون وثمانمائة و واحد وأربعون ألف ومئتان ريال سعودمى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/12/31 م،

قائمة المحتويات

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





نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتم:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض
 تخالف مأتم اعدادها 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 نخفى أى معلومات هامة فى 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 أم اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف،
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار،
- لم يطلب منا أم أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعاير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين،
 - · عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا،

- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى 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 (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أم طارمُ اقتصادم يؤثر على قيمة العقار ،
 - ٬ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية ،
- قد تتغیر النتائج التی توصلنا لها فی حال تم تزویدنا بأی بیانات مؤثرة فی القیمة أو تمکنا من الحصول علیها من مصادر موثوقة ،





ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

الملخص		
برج فندقی	نوع العقار	1
മ 2020/12/20	تاریخ التقییم	2
320123008398	رقم الصل	3
_ക 1439/04/08	تاريخ الصك	4
7/ 21 /1ح	رقم المخطط التنظيمى	5
1/277	رقم القطعة	6
_	رقم البلاع	7
تجاری	استخدام الارض	8
كتابة عدل الاولى بمكة	سلطة الاصدار	9
لا توخت	القيود المفروضة على الموقع	10
ملكية مطلقة لشركة مشاعر ريت العقارية	طبيعة الملكية	11

2 ₀ 18,053	المساحة الاجمالية للمبنى	12
_	المساحة التأجيرية الصافية	13
2,2 1,287,97	المساحة الإجمالية للأرض	14
32,200 ريال/م2	سعر المتر المربع للارض	15
164,841,200 ریال سعودی	القيمة السوقية للعقار	17



المعايير العامة:

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة ياجراء أعمال التقييم، بما فى ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، و إعداد التقارير، وهى مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى غرض من أغراض التقييم،

• 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 الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في 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 شكل مستمر ،
 - خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنه، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أن تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أن مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أن 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 التابعين له ، وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أن أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأن جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت ،





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

> علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذي

هشام صالح العقيل

سنة خبرة بأعمال التقييم

بكالوريوس هندسة تخطيط مدن

> سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة

> > واقتصاد

مدير إدارة التقييم

عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم

سنوات خبرة بأعمال التقييم وبلوم حاسب ألى

الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة 1220000513 رقم العضوية

الأشراف على جميع مشاريع التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم

1210000027

1210000185

بالشركة

بالشركة

رقم العضوية

رقم العضوية

9





نطاق العمل – المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين		
مسقط المالية	اسم العميل	
مسقط المالية	صاحب التقرير	
مسقط المالية	استخدام التقرير	
صندوق عقارمى	الغرض من التقييم	
برچ فندقی	طبيعة الاصول التى تم تقييمها	
هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه،	أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	
മ 2020/12/25	تاریخ التقییم	
൧ 2020/12/31	تاريخ الاصدار	
لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قريا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان ،	نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	
مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر،	طبیعة و مصادر المعلومات	









هذا التقرير معد للغرض الذم أعد من أجله فقط ولا

يحوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة

البه على أم حال من الأحوال لأم غرض أخر ، ونناء

عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أم مسئولية عن أم

خسارة بتكبدها أم طرف نتبحة استخدام تقرير التقبيم

على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ،

ويحتفظ المقيم يحميع الحقوق الخاصة ياصدار تقرير

التقييم ، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أم نحو دون موافقة صريحة من الشركة ، ولا يجوز

تقديم هذا التقرير لأم طرف اخر يخلاف هؤلاء المشار

إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة ، ومن

حواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم

بالحق في إدخال أم تعديلات وعمل أم مراجعة على

التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة

تحتفظ الشركة بالحق دون أم إلتزام بمراجعة

حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء

معلومات كانت موجودة في تاريخ التقبيم لكنها

أتضحت له لاحقا،

القبود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر





- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه ام التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصكواء، رخصة البناء، ولم تقم شركة فالبو اكسيرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرم ،
 - أن موقع العقار تم الاستحلال عليه من قبل الساحة / مسقط المالية .
 - المقيم العقارم غير مسئول عن وحود أم تعديات على حدود العقار.
 - تم الإستولال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء،
- يوجِه عقد ايجار للعقار لمدة 15 سنة على 3 فترات كل فتره تتكون من خمس سنوات تبدأ الفترة الأولى من تاريخ 2017/12/27 م يقيمة ايجار للفترة الأولى 12,825,000 ريال سعودي (وتعتبر الفترة الاولى هي فترة ملزمة)،وبتم التحديد للفترة الثانية والثالثة حسب الاتفاق والاستمرارية بزيادة 10 % من قيمة ايجار الفترة الأولى .
 - تم الوصول الى القيمة وذلك بإحتساب قيمة العقار السوقية بالدخل حسب العقود لفترة سنتان متبقية ، ومن ثم تم احتساب الدخل حسب السوق للسنوات التالىة .
- حسب طلب العميل (مسقط المالية) انه لا يوجد اتفاق مع (المستأجر) على تخفيض الايجار حتى اعداد هذا التقرير ، و عليه تم افتراض أن العقد سارى ولا يوجد ام تخفيض بالنسبة للمستأجر للسنتان المتبقية والملزمة حسب عقد الاتحار والتي تتداء من تاريخ 2019/12/27.
 - فَى حَالَ تَمَ الْاتَفَاقَ بِينَ المُسْتَاجِرِ وَالْمُؤْجِرِ عَلَى تَخْفِيضُ الْايِجَارِ مَنْ 2019/12/27م فسوف يتم اعادة النظر في القيمة السوقيه.



التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقبيم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعابير المحلبة والدولية المعمول بها في هذا المحال خاصة تطبيق معابير التقييم الدولية ،

وصف التقرير

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

نطاق العمل – المعيار رقم 101



المعايير العامة : البحث والاستقصاء

المعيار رقم 102



تطبيق طرق التقييم



تحديد خصائص الاصل

فندقۍ

من خلال المعاينة تبين أن الأصل

موضع التقييم هو عبارة عن برح



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذم يوضح مساحة العقار ،

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة ،

تحليل البيانات

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالم من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم الأنسب هو اسلوب الدخل (طريقة التدفقات المنقدية) مع مراعاة الغرض من التقييم ،





البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

إعداد التقرير،

العمل على إعداد التقرير وفقا

لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103





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 فى المنطقة المحيطة بالعقار،

مراجعة القيمة

المراجعة المكونة من 2 خبراء أخرين بمراجعة يقوم والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم،

مراجعة القيمة من قبل لجنة المعلومات





أساليب وطرق التقييم







01 **أسلوب السوق (طري**قة البيوع المشابهة للارض والغرف الفندقية والمعارض)

تعريف الأسلوب	تستخدم لــ	الأسلوب
 يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة المعارض والغرف الفندقية الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة 		
تتوفر معلومات عن اسعارها ،		
 وفقا لهذا الاسلوب 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	الأرض و والمعارض والغرف الفندقىة	أسلوب السوق
شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكم 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 تقييمة ،		

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 عقاريين 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 ،

المصدر : معايير التقييم الدولية 2020

التطبيق؛

- تحديد نطاق الحغرافي للعقارات المماثلة ،
- تحدید الفترة الزمنیة المناسبة وفقا لمتغیرات السوق بما یعکس وضع السوق وقت التقییم ،
- حمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي و الاطار الزمني 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 ،





02 أسلوب التكلفة

تعريف الأسلوب	تستخدم لــ	الأسلوب
 یشار إلی أسلوب التکلفة أحیان بطریقة المقاول. یحود أسلوب التکلفة القیمة من خلال تقویر تکلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جویه بمنافع مساویة أو تعویل عقار قویم لنفس الاستخوام دون أی مصروفات لا واعی لها تنتج عن التأخیر، یتم جمع تکلفة الأرض علی إجمالی تکلفة الإنشاءات، وجرت العاوة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاری إلی تکالیف الإنشاءات إن کان فلا ملائما، 	للمبانى	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2020

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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





03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)

تعريف الأسلوب	تستخدم لــ	الأسلوب
■ هـى طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية ،	كون العقار مدر الدخل متغير	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2020

استخوام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافى الدخل المتغير للعقار وعلى نسبة المردود المالى (Rate) .
 - يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقيمة ،
 - يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقيمة ،
- يتم تحديد نسبة المردود المالم (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقيمة ،

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية 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

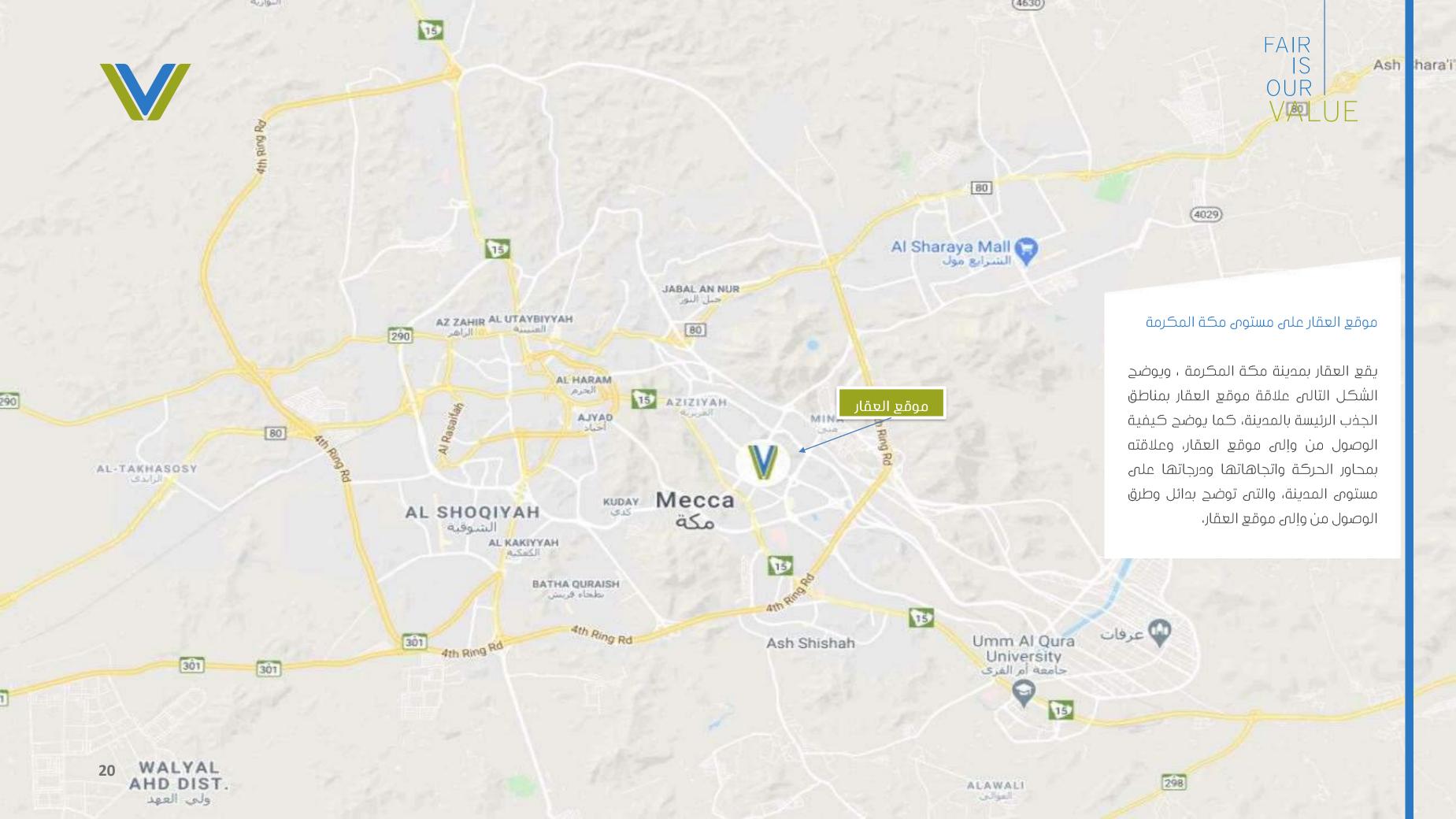
التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
طريقة مساندة	تم أعتماد على أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمعارض والغرف الفندقية بشكل أساسى	إستخدام الأسلوب
الاحلال	التدفقات النقدية	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل	للوصول لقيمة الارض والمعارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام

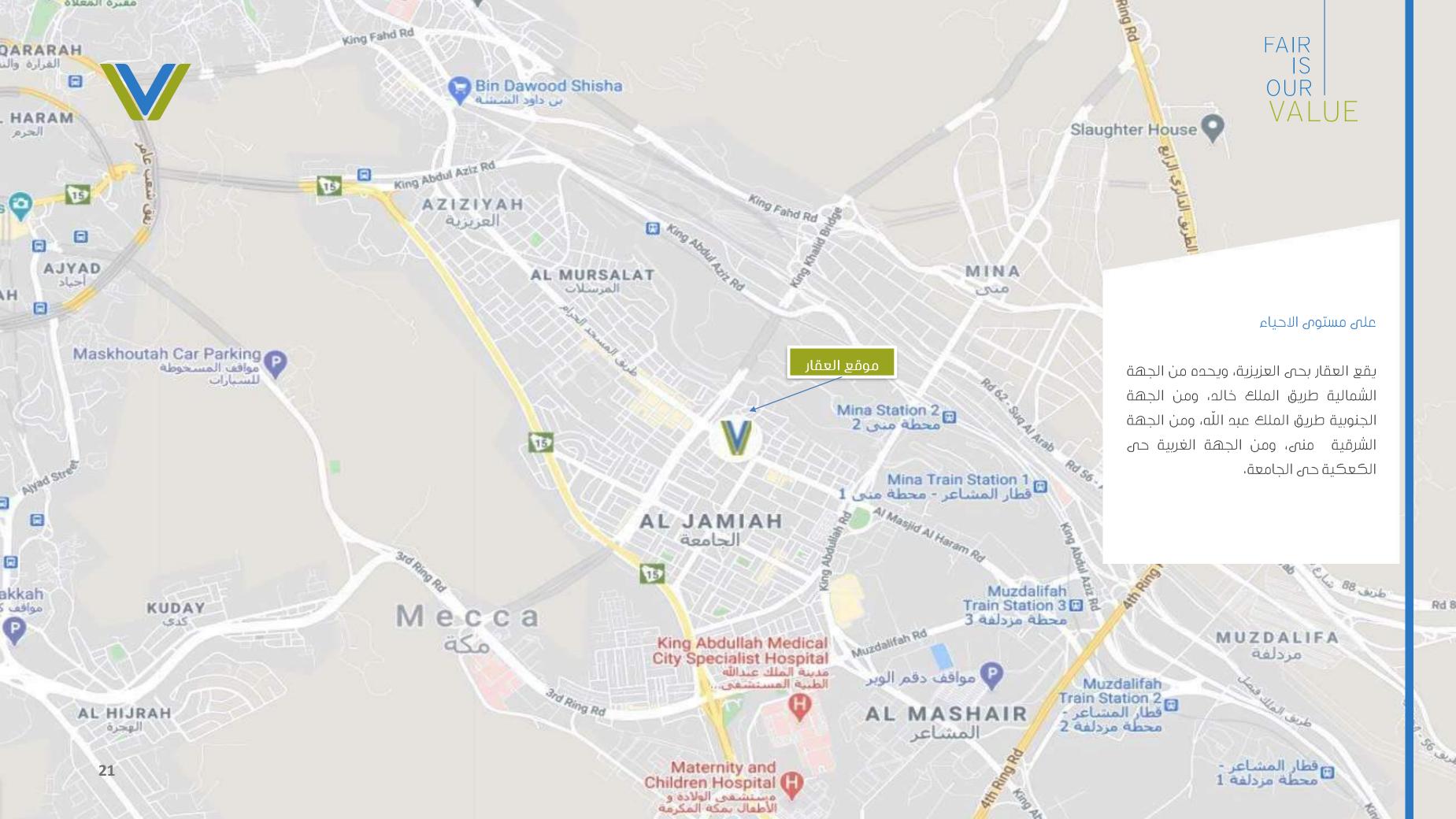




الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

Л	نعم	<u>دة ف</u> ى الموقع	المرافق المتواجد
	✓	ووائر حكومية	
	√	مركز شرطة	
	✓	محارس	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	بنوك	
✓		دفاع مدنى	
✓		مستشفيات	
	✓	مستوصفات	خدمات طبية
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	
	✓	أسواق مركزية	
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	خدمات تجارية
✓		فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
		شبكة صرف	
	√	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	مراطق عاملت
	✓	مساجت	
	✓	حداثق	
		أخرى	













وصف العقار

الحدود والأطوال – صك رقم (320123008398)				
اسم الشارع	بعرض(م)	بطول(م)	الحموه	الجهة
	_	ച 30	جار	شمالاً
	-	മ 30	جار	جنوبا
	11–10 م	ح 43	شارع	شرقا
	ద్ద 31,2-30,4	24 م	شارع	غرياً
	1,287,97 م 2			ملاحظات

وصف الموقع :

- سهولة الدخول والخروج من الموقع ،
 - طبيعة الارض مستوية ،
 - الارض منتظمة ،

مميزات الموقع :

• يوجد جميع الخدمات والمرافق العامة بالمنطقة،





مسطحات البناء حسب رخصة البناء الإستخدام المساحة و2 عدد الوحدات مكونات البناء 1,287,97 مواقف 1 قبو استقبال + تجاری 789,9 5 دور ارضی استقبال 587,86 میزانین مطعم 824,91 دور خدمات 824,91 دور خدمات مصلی غرف سكنية 12,304,6 سبعة عشرة دور متكرر 1,394 غرف سكنية ملاحق علوية 261,2 بيت الدرج والمصاعد خدمات 75,43 خدمات بيارة صرف 6

خزانات

اجمالى المساحة

الواجهة الرئيسية للعقار مكونة من الزجاج والكلادنج والواجهة الخلفية من الدهان،

مكونات المبنى

العقار عبارة عن برج فندقی مکون من قبو ودور ارضی ومیزانین ودورین خدمات و 17 دور متکرر ودور اخیر (ملحق علوی) یحتوی علی عدد 450 غرفة، مفصلة کالتالی :

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

	الخدمات المتاحة فى المبنى
نظام التكييف	تکییف مرکزی فی جمیع انحاء المبنی
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
عدلصما	پوجد عدد 7 مصاعد نوعية جيدة
كزود الطاقة للطوارث	مولدات متوفرة نوع بيركنز 750 كيلو فولت لحالات الطوارئ
لمواقف	القبو مواقف سيارات وكذلك يوحد مواقف امام وخلف المينى،

خدمات

1,089,97

2 18,053 م²























العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمعارض والغرف الفندقية بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات،

جدول المقارنات للاراضى المشابهة				
الاستخدام	سعر/م²	مساحة (م²)	اسم الموقع	٦
تجارى	35,000	1,120	طريق المسجد الحرام	1
تجارى	30,000	1,660	طريق المسجد الحرام	2

	معارض	جعول المقارنات للد		
الاستخدام	سعر/م²	مساحة (م²)	اسم الموقع	ව
<u>מ</u> שرض	1,550	130	طريق المسجد الحرام	3
معرض	1,700	77	شارع القلم	4

	ىندقى اليومى	ول المقارنات للتأجير الف	j	
الاستخدام	سعر/م²	مساحة (م²)	اسم الموقع	ح
غرف فندقية	85	23	فندق عبير العزيزية	5
غرف فندقية	130	24	فندق بارك ان	6

صورة جوية	





الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للااراضي

والتى 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 التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم،

		عات المشابهة	الضبط النسبى (للارض) للمبي		
2	المقارنة ?	المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
	30,000		35,000		
	1,660	1,120		مساحة الارض المقارن	
15	-12-2020	20	D-12-2020	25-12-2020	تاريخ العرض
	%0		%0	حالة السوق	
	30,000		35,000	سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	1,660	%0	1,120	1,288,00	مساحة الارض المراد تقييمه
%2-	3	%0	2	2	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	Jaw	سهل	سهولة الوصول
%0	قریب	%0	قریب	قریب	القرب من الطريق الرئيسى
%0	قريب	%0	قریب	قریب	القرب من المرافق
%0	تجارمی	%0	تجاری	تجاری	الاستخدام
%0	طريق المسجد الحرام	%0	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	الموقع
	%2-	%0		الضبط النسبى	
	29,400	35,000		صافى القيمة	
	32,200			المتر المربع	متوسط سعر





الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (معارض تأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى 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 التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم،

		يعات المشابهة	الضبط النسبى (للمعارض) للمب			
6	المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق	
	1,700		1,550	سعر المتر المربع التأجيره		
	77	130		مساحة المعرض المقارن		
18	3-12-2020	2	0-12-2020	25-12-2020	تاريخ العرض	
	%0		%0	حالة السوق		
	1,700		1,550	سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		
%0	77	%0	130	0,00	مساحة المعرض المراد تقييمه	
%0	3	%0	2	2	عدد الواجهات	
%0	Jaw	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول	
%0	قریب	%0	قريب	قریب	القرب من الطريق الرئيسى	
%0	قریب	%0	قریب	قریب	القرب من المرافق	
%0	تجاری	%0	تجاری	تجاری	الاستخدام	
%0	طريق المسجد الحرام	%0	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	الموقع	
	%0		%O		الضبط النسبى	
	1,700	1,550		صافى القيمة		
	1,625			لمتر المربع	متوسط سعر ا	





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

والتى 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 التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار عام التقييم،

		للمبيعات المشابهة	الضبط النسبى (الغرف الفندقية)		
عارنة 2	المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق
130)		85	سعر المتر المربع التأجيري/اليوم	
24		23		مساحة الغرفة المقارن	
20-12-	2020	20-	12-2020	25-12-2020	تاريخ العرض
%0			%0	حالة السوق	
130)		85	سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	24	%0	23	0,00	مساحة الغرفة المراد تقييمه
%0	3	%0	2	2	عدد الواجهات
%0	uæb	%0	Jaw	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قریب	قریب	القرب من الطريق الرئيسى
%0	قریب	%0	قریب	قریب	القرب من المرافق
%0	سكنۍ	%0	سكنى	سكنى	الاستخدام
%0	فندق بارك ان	%0	فندق عبير العزيزية	طريق المسجد الحرام	الموقع
%O	%O		%0		الضبط الذ
130	130		85		صافی الا
108				يجار اليومى	متوسط قيمة الإر





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

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

متوسط سعر الحاج الواحد	متوسط سعر اخر 20 ایام رمصان / یوم	متوسط سعر اول 10 ایام رمضان/ یوم
3,500	150	120





الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

	أسلوب تكلفة الإحلال		
1,287,97	اجمالہ مساحات القبو		
2,000	تكلفة بناء القبو		
2,575,940,00	إجمالى تكلفة بناء القبو		
16,764,78	مسطحات المبانى		
2,500	تكلفة بناء		
41,911,950,00	إجمالى تكلفة البناء		
44,487,890,00	إجمالۍ تکالیف 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	
4,448,789,00	%10,00	ربح المقاول	
8,897,578,00	%20,00	ربح المطور	
61,170,848,75	إجمالى تكاليف البناء		
40,00	العمر الإفتراضى		
33,00	العمر المتبقى		
7,00	العمر الفعال		
%18	معدل الإهلاك		
10,704,898,53	تكاليف الإهلاك		
50,465,950,22	صافى تكاليف البناء		
1,288,00	مساحة الأرض		
32,200	قيمة متر الأرض المقدرة		
41,473,600,00	قيمة الأرض المقدرة		
91,939,550,22	إجمالى قيمة العقار المقدرة		
91,940,000	الى قيمة العقار المقدرة مقربة	إجم	

ملاحظات؛

- تم الأستولال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة،
- 2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد في السوق،
- تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد في السوق،
- عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق،

تقدير القيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

	ىوق	ىقات النقدية حسب الس	التدذ	عمد	التدفقات النقدية حسب الع	
القيمة الاستردادية	2025 u	2023 3	وات 2023 2	السن 2022 1	2021 n	التدفقات النقدية الداخلة الصافية للايجار سعر المتر التأجير م (م2)
	%0	% 5	<u> </u>	%0	%0	قيمة النمو المتوقعة
	1,327,200	1,327,200	1,264,000			معارض تجارية 790
	14,411,250	14,411,250	13,725,000	10.050.000	10.050.000	عدد الغرف (الايام العادية) 450 450
	1,134,000	1,134,000	1,080,000	12,852,000	12,852,000	عدد الغرف (اول 20 يُوم من رَمْضان) 450 450
	708,750	708,750	675,000			عدد الغرف (اخر 10 ایّام من رمضان) 450 450
	5,978,700	5,978,700	5,694,000			عود الحجاج 1,898
	23,559,900	23,559,900	22,438,000	12,852,000	12,852,000	اجمالۍ الایرادات
	%10	%10	%10	%0	%0	ناقص معدل الشواغر(للمعارض) 10%
	%50	%50	%50	%0	%0	ناقص معدل الشواغر(للغرف) 50%
	1,194,480	1,194,480	1,137,600	0	0	قيمة الشواغر (للمعارض)
	7,205,625	7,205,625	6,862,500	0	0	قيمة الشواغر (للغرف)
	15,159,795	15,159,795	14,437,900	12,852,000	12,852,000	اجمالۍ الوخل الفعلې
	%25	%25	%25	%0	% O	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) 25% قيمة المصاريف (التشغيلية
	3,789,949	3,789,949	3,609,475	0	0	ئىيىل انىلىغىنىڭ والرأسمالىق)
	11,369,846	11,369,846	10,828,425	12,852,000	12,852,000	والراستينية) بافي الدخل التشغيلي للميني ((NOI
168,442,167						القيمة الاستردادية للمبنى
168,442,167	11,369,846	11,369,846	10,828,425	12,852,000	12,852,000	صافى التدفقات النقدية
0,6830	0,6830	0,7513	0,8264	0,9091	1,0000	معامل الخصم
115,048,266	7,765,758	8,542,334	8,949,112	11,683,636	12,852,000	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
			164,8	41,106		صافى القيمة الحالية للمبنى
			 164,8 ¹	41,200		القيمة بعد التقريب

لتدفقات النقدية	افتراضات خصم ا
%2,00	معدل عائد السندات الحكومية
%2,00	معدل التضخم
%3,00	معدل مخاطر السوق
%3,00	علاوة المخاطر الخاصة
%10,00	معدل الخصم
%6,75	معدل الرسملة
%5,00	معدل النمو







بناءاً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

164,841,200 sr

(فقط مائة وأربعة وستة مليون وثمانمائة و واحد وأربعون ألف ومئتان ريال سعودم)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/12/31 م.

	عَذَا التقرير	المشاركون فى اعداد ھ		
ختم الشركة	عبدالرحمن الوادعى عضو أساسى مؤقت إعداد التقرير	أسم العضو فئة العضوية الدور	طلال عاشور عضو أساسى مؤقت المقييم	أسم العضو فئة العضوية الدور
		التوقيع		التوقيع
		متماده من قبل المقييم المعتمد	هذا التقرير تم مراجعته وإد	
	744/18/323 تقییم العقارات 1210000185	رقم الترخيص الفرع المرخص فيه رقم العضوية	هشام العقيل مدير التقييم معتمد أساسۍ مؤقت	أسم العضو صفته فئة العضوية
		التوقيع	2020-12-31	تاريخ التقرير
	744/18/323 تقييم العقارات 1210000027	رقم الترخيص الفرع المرخص فيه رقم العضوية التوقيع	علاء الثقفى الرئيس التنفيفى عضو أساسى زميل 12–12	أسم العضو صفته فئة العضوية تاريخ التقرير





المخطط : دخصة البناء :







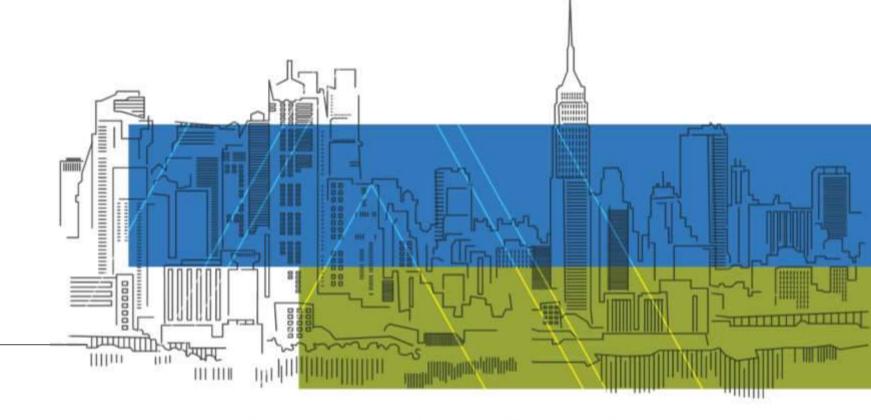


WWW.VALUEXPERTS.NET



شركة خبراء القيامة وشريكة للتقاييم العقارم

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744



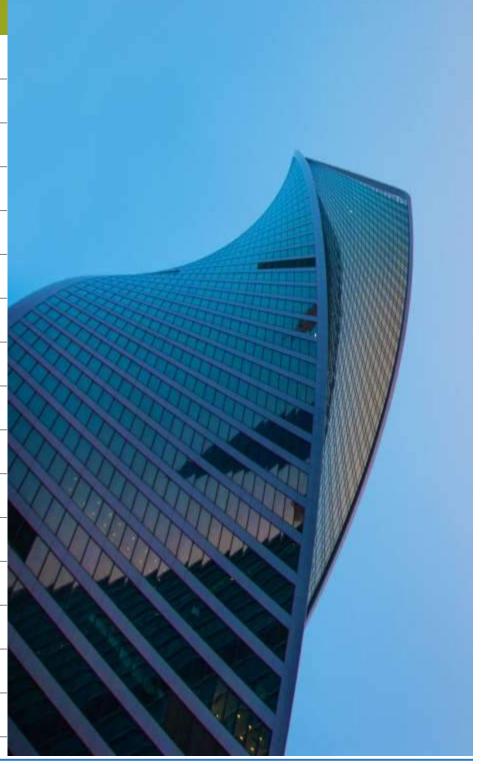
رقم التقرير : 1001107/2

FAIR IS OUR VALUE



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

مسقط المالية	العميل (صاحب الطلب)
مسقط المالية	المستفيد (مستخدم الطلب)
صنحوق عقارى	الغرض من التقييم
المملكة العربية السعودية – مدينة مكة المكرمة حى مخطط الامير عبد الله الفيصل	عنوان العقار
سکنی تجاری	نوع العقار
2ഉ 1,382,73	مساحة العقار
19,905 م	مساحة البناء
920121009575	رقم الصاع
_മ 1439/04/09	تاريخ الصلع
ملكية مطلقة لشركة مشاعر ريت العقارية	نوع الملكية
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
اسلوب المقارنات للارض والغرف الفندقية والمعارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم
മ 2020/12/20	تاريخ المعاينة
മ 2020/12/25	تاريخ التقييم
മ 2020/12/31	تاريخ الاصدار







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

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

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 2020/12/25 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق عقارم) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية ،

العقار المقدر هو عبارة عن (فندق - برج اسكان 5) مفصلة كالتالى :

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

بناء† على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره 156,339،780 ريال سعودى (فقط مائة وستة وخمسون مليون وثلاثمائة وتسعة وثلاثون ألف وسبعمائة وثمانون ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/12/31 م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
18-8	نطاق العمل
19	الخدمات والمرافق المتوفرة فى 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 الوخل
36-35	تقدير القيمة
37	المستندات





نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتم:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض
 تخالف مأتم اعدادها 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 نخفى أى معلومات هامة فى 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 أم اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف،
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار،
- لم يطلب منا أم أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعاير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين،
 - · عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا،

- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى 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 (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أم طارمُ اقتصادم يؤثر على قيمة العقار ،
 - ٬ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية ،
- قد تتغیر النتائج التی توصلنا لها فی حال تم تزویدنا بأی بیانات مؤثرة فی القیمة أو تمکنا من الحصول علیها من مصادر موثوقة ،





ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

19,905 مر2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
_	المساحة التأجيرية الصافية	13
2, 1,382,73	المساحة الإجمالية للأرض	14
26,000 ريال/م2	سعر المتر المربع للارض	15
156,339,780 ريال سعودى	القيمة السوقية للعقار	16

الملخص		
برج فندقی	نوع العقار	1
മ 2020/12/13	تاریخ التقییم	2
920121009575	رقم الصك	3
_ക 1439/04/09	تاریخ الصك	4
ب / 1 / 15 / 23	رقم المخطط التنظيمى	5
166	رقم القطعة	6
_	رقم البلك	7
سکنۍ تجارۍ	استخدام الارض	8
كتابة عدل الاولى بمكة المكرمة	سلطة الاصدار	9
لا پوجه	القيود المفروضة على الموقع	10
ملكية مطلقة لشركة مشاعر ريت العقارية	طبيعة الملكية	11



المعايير العامة:

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة ياجراء أعمال التقييم، بما فى ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، و إعداد التقارير، وهى مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى غرض من أغراض التقييم،

• 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 الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في 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 شكل مستمر ،
 - خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنه، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أن تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أن مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أن 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 التابعين له ، وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أن أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأن جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت ،





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

> علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذي

هشام صالح العقيل

سنة خبرة بأعمال التقييم

بكالوريوس هندسة تخطيط مدن

> سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة

> > واقتصاد

مدير إدارة التقييم

عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم

سنوات خبرة بأعمال التقييم وبلوم حاسب ألى

الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة 1220000513 رقم العضوية

الأشراف على جميع مشاريع التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم

1210000027

1210000185

بالشركة

بالشركة

رقم العضوية

رقم العضوية

9





نطاق العمل – المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين		
مسقط المالية	اسم العميل	
مسقط المالية	صاحب التقرير	
مسقط المالية	استخدام التقرير	
صندوق عقارمى	الغرض من التقييم	
برچ فندقی	طبيعة الاصول التى تم تقييمها	
هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه،	أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	
മ 2020/12/25	تاریخ التقییم	
൧ 2020/12/31	تاريخ الاصدار	
لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قريا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان ،	نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	
مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر،	طبیعة و مصادر المعلومات	







القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذم أعد من أجله فقط

ولا يحوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو

الإشارة إليه على أم حال من الأحوال لأم غرض

أخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أم

مسئولية عن أم خسارة بتكبوها أم طرف نتبحة

استخوام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء

من أحكام هذا البند ، ويحتفظ المقيم يحميع

الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم ، ولا يجوز

إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون

موافقة صريحة من الشركة ، ولا يجوز تقديم

هذا التقرير لأم طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار

البهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة ،

ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة

والمقيم بالحق في ادخال أم تعديلات وعمل أم

مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في

ظل ظروف محددة ، تحتفظ الشركة بالحق دون

أم التزام بمراجعة حسابات التقبيم وتعديل

وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت

موحودة في تاريخ التقييم لكنها أتضحت له

لاحقا،





- 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 الاستحلال عليه من قبل الساحة / مسقط المالية .
 - المقيم العقارم غير مسئول عن وجود أم تعديات على حدود العقار.
 - تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء،
- يوجد عقد ايجار للعقار لمدة ١٧ سنة على على أن تكون فترة الأربع سنوات الاولى فترة ملزمة من تاريخ 2017/12/27 م بقيمة إيجارية سنوية 12,312,000 ريال سعودى ،ويتم التجديد حسب الاتفاق والاستمراية بزيادة 10 % من قيمة ايجار الفترة الأولى .
- تم الوصول الى القيمة وذلك بإحتساب قيمة العقار السوقية بالدخل
 حسب العقود لفترة سنه 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 سارى ولا يوجد اى تخفيض بالنسبة للمستأجر للسنه المتبقية والملزمة حسب عقد الايجار والتى تبداء من تاريخ 2019/12/27 .
 - فى حال تم الاتفاق بين المستاجر والمؤجر على تخفيض الايجار من 2019/12/27 فسوف يتم اعادة النظر فى القيمة السوقيه .



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

وصف التقرير

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

نطاق العمل – المعيار رقم 101



FAIR IS OUR VALUE : المعايير العامة

المعايير العامة : البحث والاستقصاء







تحديد خصائص الاصل

فندقۍ

من خلال المعاينة تبين أن الأصل

موضع التقييم هو عبارة عن برح



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذم يوضح مساحة العقار ،

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة ،

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم الأنسب هو اسلوب الدخل (طريقة التدفقات المنقدية) مع مراعاة الغرض من التقييم ،





البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

إعداد التقرير،

العمل على إعداد التقرير وفقا

لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103





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 فى المنطقة المحيطة بالعقار،

مراجعة القيمة

المراجعة المكونة من 2 خبراء أخرين بمراجعة يقوم والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم،

مراجعة القيمة من قبل لجنة المعلومات





أساليب وطرق التقييم







01 **أسلوب السوق (طري**قة البيوع المشابهة للارض والغرف الفندقية)

تعريف الأسلوب	تستخدم لــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	الأسلوب
■ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة الغرف الفندقية الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن		
اسعارها ،		
 وفقا لهذا الاسلوب 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	الأرض و الغرف الفندقية	أسلوب السوق
المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى 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 الاخرم مقارنة بالاصل الذم يتم تقييمة ،		

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 عقاريين 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) بمثيلاتها بالمواقع القريبة ، القريبة ،

المصدر ؛ معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة ،
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم ،
- حمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي و الاطار الزمني المحدد ،
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم)





02 أسلوب التكلفة

تعريف الأسلوب	تستخدم لــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	الأسلوب
 یشار إلی أسلوب التکلفة أحیان بطریقة المقاول. یحود أسلوب التکلفة القیمة من خلال تقویر تکلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جویه بمنافع مساویة أو تعویل عقار قویم لنفس الاستخوام دون أی مصروفات لا واعی لها تنتج عن التأخیر، یتم جمع تکلفة الأرض علی إجمالی تکلفة الإنشاءات، وجرت العاوة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاری إلی تکالیف الإنشاءات إن کان فلاء ملائما، 	للمبانى	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 المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة،
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
 - دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
 - دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى 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) أى قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصا منها الإهلاك.





03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)

تعريف الأسلوب	تستخدم لــ	الأسلوب
■ هـى طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية ،	كون العقار مدر الدخل متغير	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2020

استخوام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافى الدخل المتغير للعقار وعلى نسبة المردود المالى (Rate) .
 - يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقيمة ،
 - يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقيمة ،
- يتم تحديد نسبة المردود المالم (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقيمة ،

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية 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

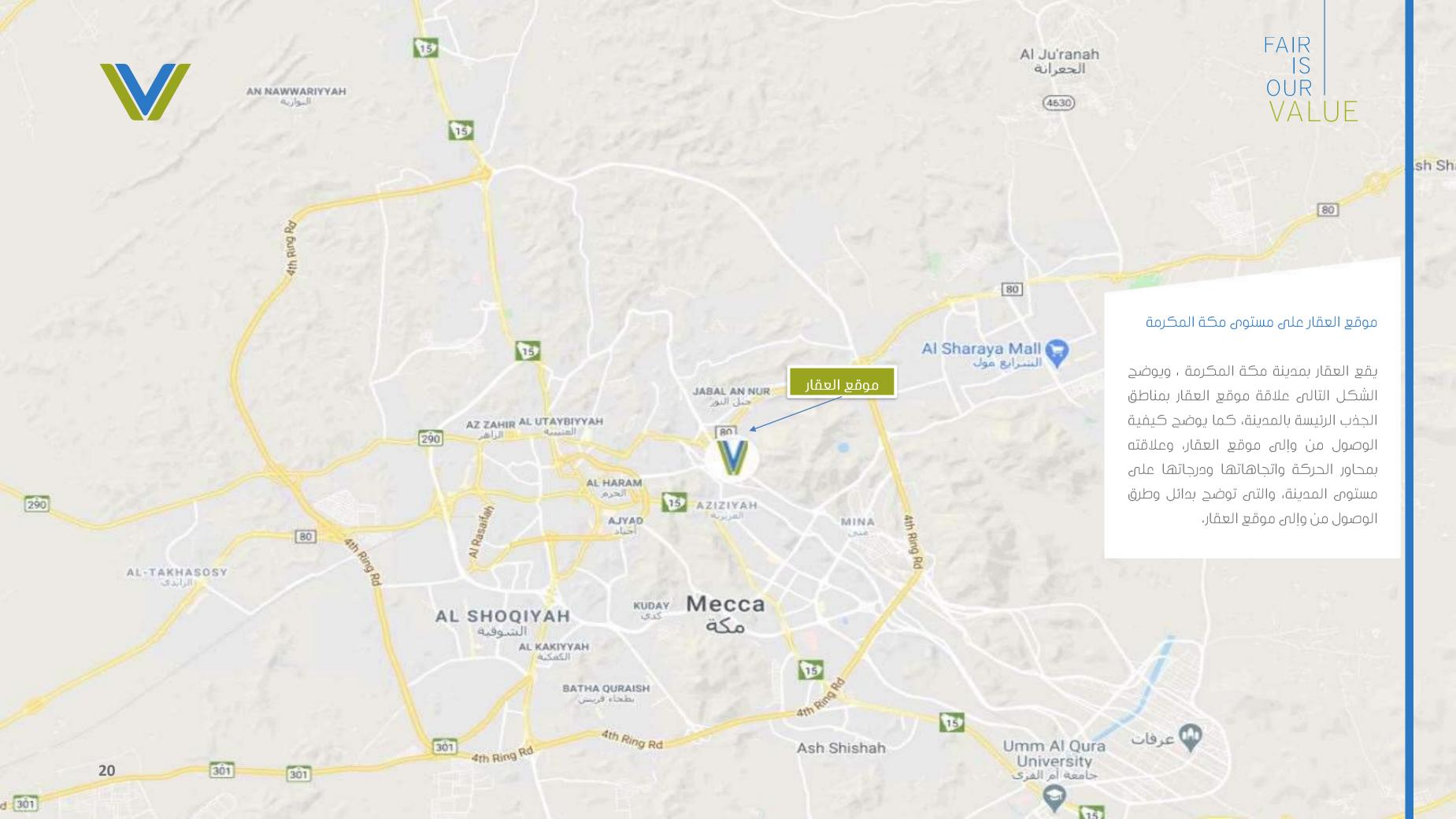
التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
طريقة مساندة	تم أعتماد على أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والغرف الفندقية بشكل أساسى	إستخدام الأسلوب
ועבעו	التدفقات النقدية	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل	للوصول لقيمة الارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام

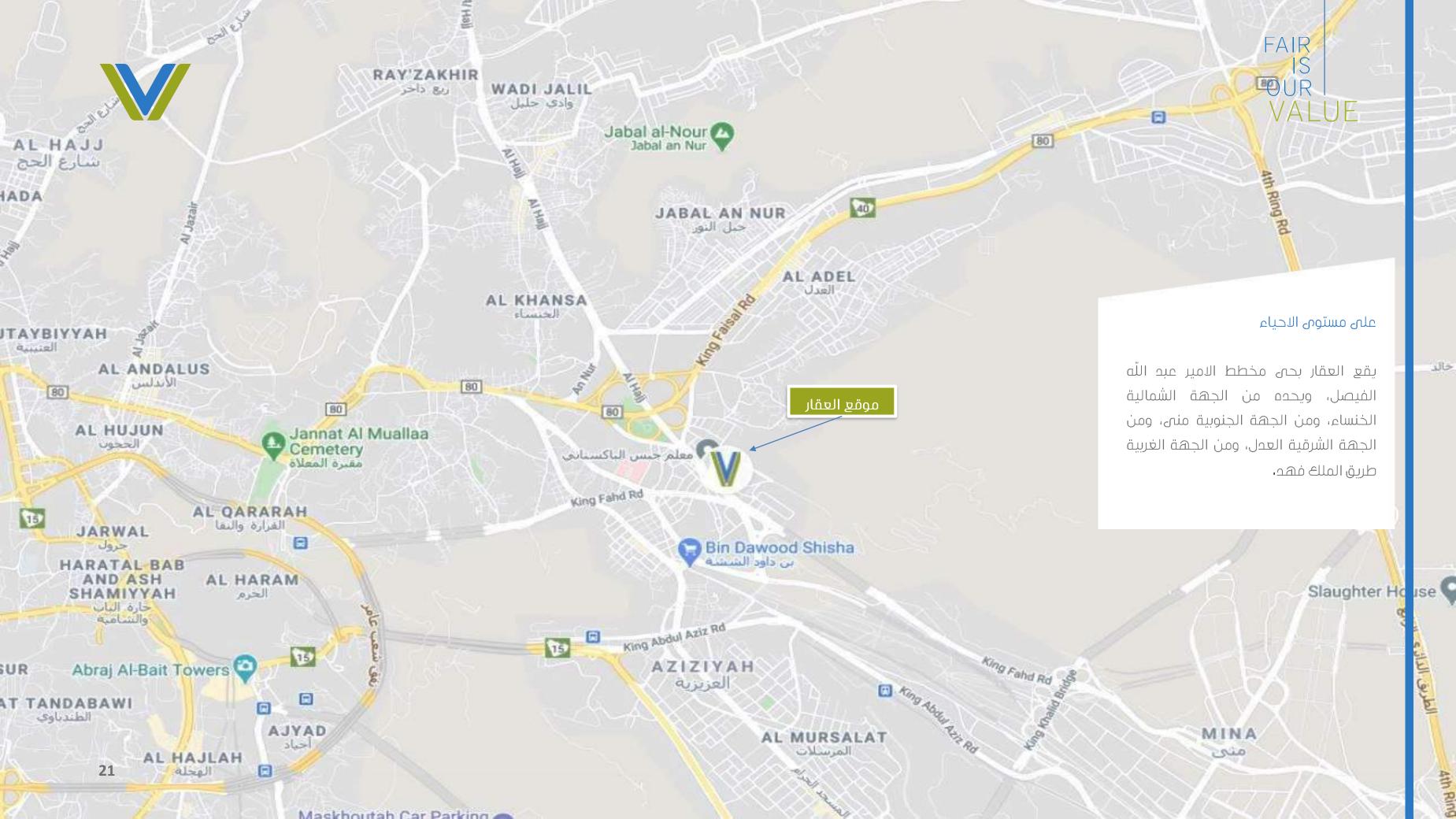




الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

П	نعم	المرافق المتواجدة فى الموقع		
	✓	وواثر حكومية		
	✓	مركز شرطة		
	✓	مدارس	الخومات والمراكز الحكومية	
	✓	بنوك		
✓		دفاع مدنی		
✓		مستشفيات		
	✓	مستوصفات	خدمات طبية	
	✓	مراكز طبية		
	✓	مراكز تجارية		
	√	أسواق مركزية		
	✓	أسواق عامة		
	✓	مطاعم	خدمات تجارية	
√		فنادق		
	✓	شقق مفروشة		
	✓	محطات وقود		
	✓	شبكة صرف		
	✓	شبكة كهرباء		
	✓	شبكة مياه		
	✓	شبكة هاتف	مّام مّام	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار		
	✓	مساجد		
	✓	حدائق		
		أخرى		













وصف العقار

	(920121009575)	الحدود والأطوال – صك رقم (
اسم الشارع	بعرض(م)	بطول(م)	الحدود	الجهة
	_	46 م	جار	شمالاً
	_	ے 46	جار	جنوبا
	_	ച 35	جار	شٰرقا
	م 12	മ 26	شارع	ئيد
	2, 1,382,73			ملاحظات

وصف الموقع :

يقع العقار بحم، مخطط الامير عبدالله الفيصل،

مميزات الموقع :

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





مسطحات البناء حسب رخصة البناء					
الإستخدام	المساحة م2	عدد الوحدات	مكونات البناء		
مواقف	1,382,73	1	قبو		
استقبال	1,018,74	1	دور ارضی		
استقبال	758,78	1	میزانین		
مصلہ	1,016,88	1	دور اول		
مطعم	1,016,88	1	دور ثانی		
غرف سكنية	12,780,6	196	اربعة عشر دور متكرر		
غرف سكنية	755,03	1	ملحق علوم		
خدمات	44,19	-	بیت درج + مصاعد		
خدمات	1,125,17	-	خزانات		
خدمات	6	-	ابيار صرف		
خدمات	120	-	اسوار		
	2 ₀ 18,522,27				

الواجهة الرئيسية للعقار مكونة من الزجاج والكلادنج والواجهة الخلفية من الدهان،

مكونات المبنى

العقار عبارة عن برج فندقم مكون من قبو ودور ارضم وميزانين ودورين خدمات و ١٩ دور متكرر ودور اخير (ملحق علوم) يحتوم علم عدد ٩٤٨ غرفة، مفصلة كالتالم :

مواصفات المبنى	
هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات	اعمال البناء
جبس	الاسقف
كتلة الجدران وتحتوم على اللصقات و ورق جدران وتستخدم الجدران الزجاجية والفواصل بين المكاتب	(1110.5111
ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتو ماتيكية مداخل الابواب زجاجية	الابواب
المنيوم	الشابايك
ابواب وجدران زجاجية اوتوماتيكية	المدخل الرئيسى
المدخل من الرخام	الارضيات

الخدمات المتاحة فى المبنى	
تکییف مرکزی فی جمیع انحاء المبنی	نظام التكييف
اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار	نظام الحرائق
مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى	
يوجد مصاعد نوعية جيدة	عدلصماا
مولدات متوفرة لحالات الطوارئ	مزود الطاقة للطوارئ
القبو مواقف سيارات وكذلك يوجد مواقف امام وخلف المبنى،	المواقف























العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والغرف الفندقية بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات الأراضى المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات،



	مشابهة	جدول المقارنات للاراضى ال	1	
الاستخدام	سعر/م²	مساحة (م²)	اسم الموقع	Ъ
تجارى	30,000	1,230	شارع الحج	1
تجارہ	22,000	1,000	شارع الحج	2

	ىندقى اليومى	ءول المقارنات للتأجير الف	خت	
الاستخوام	سعر/ك ₅	مساحة (م²)	اسم الموقع	ව
سکنی	80	22	فندق ماسق	3
سکنی	100	23	فندق الريان	4





الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للاراضي

والتى 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 التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم،

		مبيعات المشابهة	الضبط النسبى (للارض) للد			
2 ä	المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق	
3	0,000	22,000		سعر المتر المربع للارض المقارن		
4	,230	1,000		مساحة الارض المقارن		
18-	12-2020	22-12-2020		25-12-2020	تاريخ العرض	
	%0	%0		حالة السوق		
3	30,000		22,000		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	1,230	%0	1,000	1,382,73	مساحة الارض المراد تقييمه	
%0	2	%0	2	2	عدد الواجهات	
% O	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول	
%0	قریب	%0	قريب	قریب	القرب من الطريق الرئيسى	
%0	قريب	%0	قريب	قریب	القرب من المرافق	
%0	تجارہ	%0	تجارہ	تجارم	الاستخدام	
% O	شارع الحج	%0	شارع الحج	شارع الحج	الموقع	
	%O		%O		الضبط النسبى	
3	30,000		22,000		صافى القيمة	
	26,0	100		متوسط سعر المتر المربع		





الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (تاجيرى / يوم – غرف فندقية)

والتى 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 التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم،

) للمبيعات المشابهة	الضبط النسبى (الغرف الفندقية			
2 ä	المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق	
	100		80			
	23		22		مساحة الغرفة المقارن	
15-1	2–2020	15-12-2020		15-12-2020	تاريخ العرض	
	%0		%0		حالة السوق	
	100		80		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	23	%0	22	0,00	مساحة الغرفة المراد تقييمه	
%0	1	% O	1	2	عدد الواجهات	
%0	سهل	%0	سهل	uæJ	سهولة الوصول	
%0	قریب	%0	قریب	قریب	القرب من الطريق الرئيسى	
%0	قریب	%0	قریب	قریب	القرب من المرافق	
%0	سکنی	%0	سكنى	سکنی	الاستخدام	
%10-	فندق الريان	%10-	فندق ماسة	شارع الحج	الموقع	
9	%10-		%10-		الضبط النسبى	
	90		72		صافى القيمة	
	8			متوسط سعر المتر المربع		





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

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

متوسط سعر الحاج الواحد	متوسط سعر اخر 10 ایام رمصان / یوم	متوسط سعر اول 20 یوم رمضان/ یوم
3,500	180	120



ملاحظات؛

- تم الأستولال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة،
- 2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد في السوق،
- تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق،
- عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق،



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

	أسلوب تكلفة الإحلال			
1,382,73	عمالى مساحات القبو	7 ا		
2,000	تكلفة بناء القبو	تكلفة بناء القيم		
2,765,460,00	عالى تكلفة بناء القبو	إج		
18,522,27	مسطحات المبانى			
2,500	تكلفة بناء			
46,305,675,00	جمالى تكلفة البناء			
49,071,135,00	جمالى 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		
4,907,113,50	%10,00	ربح المقاول		
9,814,227,00	%20,00	ريح المطور		
67,472,810,63	جمالى تكاليف البناء			
40,00	العمر الإفتراضى			
33,00	العمر المتبقى			
7,00	العمر الفعال			
%18	معدل الإهلاك			
11,807,741,86	تكاليف الإهلاك			
55,665,068,77	عافى تكاليف البناء)		
1,382,73	مساحة الأرض			
26,000	قيمة متر الأرض المقدرة			
35,950,980,00	قيمة الأرض المقدرة			
91,616,048,77	لى قيمة العقار المقدرة	إجما		
91,616,000	قيمة العقار المقدرة مقرية	إحمالي		

تقدير القيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

	ېق	غقات النقدية حسب السر	التدر	<u>م</u> د	التدفقات النقدية حسب الع	
			وات	السنر		
القيمة الاستردادية	2025	2024	2023	2022	2021	التدفقات النقدية الداخلة المساحة الصافية للايجار (م2) سعر المتر التأجيرم
	Ч	3	2	1	0	
	%0	%5	%0	% 5	% O	قيمة النمو المتوقعة
	Ω	0	0			الايجار المتوقع معارض تحارية 0
	12,336,030	12,336,030	12,336,030	12,336,030		معارض تجارية 0 0 عدد الغرف (الايام العادية) 428 90
	1,078,560				12,312,000	
		1,078,560	1,078,560	1,078,560		وه الغرف (اول 20 يوم من رمضان)
	808,920	808,920	808,920	808,920		<u>ه الغرف (اخر 10 ايام من رمضان)</u> 428
	7,261,800	7,261,800	7,261,800	7,261,800	10.010.000	عدد الحجاج 1,976 عدد الحجاج 1,976
	21,485,310	21,485,310	21,485,310	21,485,310	12,312,000	اجمالہ الایرادات
	% 0	%O	%O	% 0	%0	ناقص معدل الشواغر(للمعارض)
	% 50 0	%50 0	% 50 0	%50 0	% 0 0	ناقص معدل الشواغر(للغرف) 50% قيمة الشواف (للمجليف)
	6,168,015	6,168,015	6,168,015	6,168,015	0	قيمة الشواغر (للمعارض) قيمة الشواغر (للخرف)
	15,817,295	15,317,295	15,317,295	15,317,295	12,312,000	قيمة الشواغر (للغرف) اجمالۍ الوخل الفعلۍ
	10,017,230	10,017,230	10,017,230	10,017,200	12,012,000	اجلنان الدخل اللغان في التشغيلية اقص معدل المصاريف (التشغيلية
	%25	%25	%25	%25	%0	المصل تعدن المطعينية والرأسمالية)
	,,	,	,	,,,	, -	قيمة المصاريف (التشغيلية
	3,829,324	3,829,324	3,829,324	3,829,324	0	ً والرأسّماليّة)
	11,487,971	11,487,971	11,487,971	11,487,971	12,312,000	فۍ الدخل التشغیلۍ للمېنۍ ((١٥٥
170,192,167						القيمة الاستردادية للمبنى
170,192,167	11,487,971	11,487,971	11,487,971	11,487,971	12,312,000	صافہے التدفقات النقدية
0,6830	0,6830	0,7513	0,8264	0,9091	1,0000	
116,243,540	7,846,439		9,494,191	10,443,610	12,312,000	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
156,339,780			39,780		صافى القيمة الحالية للمبنى	
			 156,3	39,780		القيمة بعد التقريب

افتراضات خصم التدفقات النقدية				
%2,00	معدل عائد السندات الحكومية			
%2,00	معدل التضخم			
%3,00	معدل مخاطر السوق			
%3,00	علاوة المخاطر الخاصة			
%10,00	معدل الخصم			
%6,75	معدل الرسملة			
%5,00	معدل النمو			







بناءأ على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

156,339,780 sr

(فقط مائة وستة وخمسون مليون وثلاثمائة وتسعة وثلاثون ألف وسبعمائة وثمانون ريال سعودم)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/12/31 م.

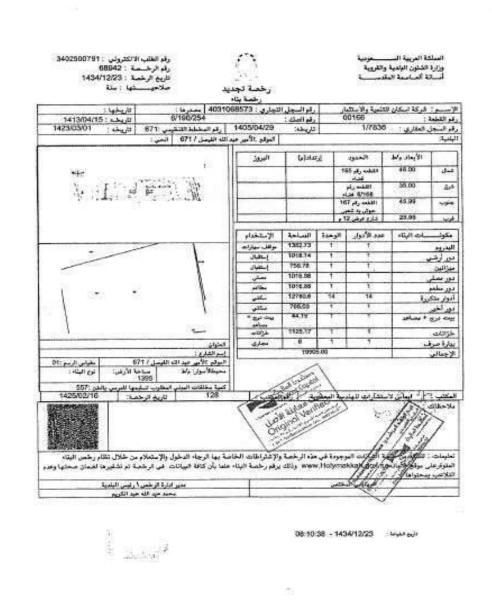
	عَذَا التقرير	المشاركون فى اعداد ھ		
ختم الشركة	عبدالرحمن الوادعى	أسم العضو	طلال عاشور	أسم العضو
	عضو أساسى مؤقت	فئة العضوية	عضو أساسى مؤقت	فئة العضوية
	إعداد التقرير	الحور	المقييم	الدور
		التوقيع		التوقيع
		عتماده من قبل المقييم المعتمد	هذا التقرير تم مراجعته وإد	
	744/18/323	رقم الترخيص	هشام العقيل	أسم العضو
	تقييم العقارات	الفرع المرخص فيه	مدير التقييم	صفته
	1210000185	رقم العضوية	معتمد أساسى مؤقت	فئة العضوية
		التوقيع	2020-12-31	تاريخ التقرير
	744/18/323	رقم الترخيص	علاء الثقفى	أسم العضو
	تقييم العقارات	الفرع المرخص فيه	الرئيس التنفيذمى	صفته
	1210000027	رقم العضوية	عضو أساسۍ زمیل	فئة العضوية
		التوقيع	2020-12-31	تاريخ التقرير



الصك :

رخصة البناء : المخطط :







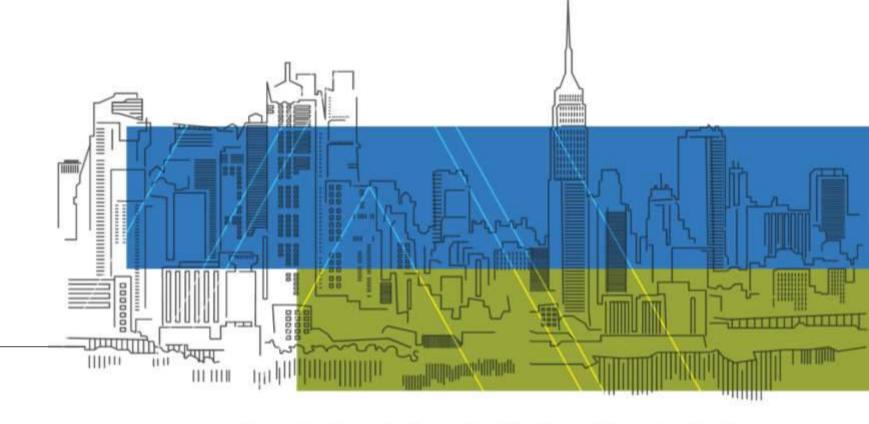


WWW.VALUEXPERTS.NET



شركة خبراء القيامة وشريكة للتقاييم العقارم

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744



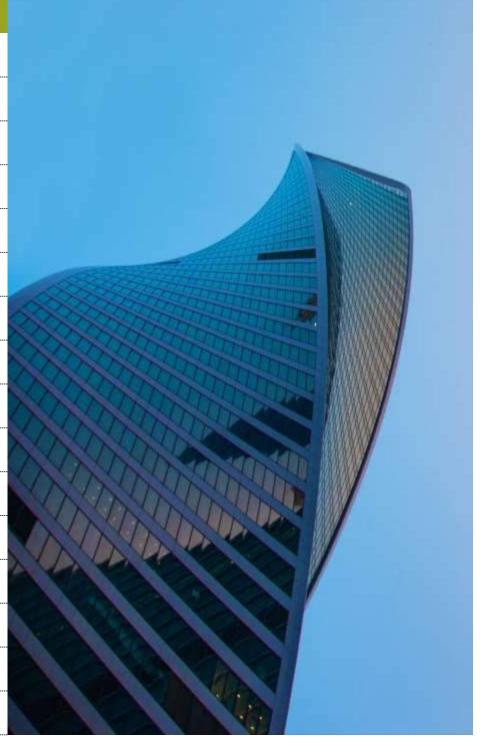
رقم التقرير : 1001107/3

FAIR IS OUR VALUE



تقييم (فندق – برج اسكان 6) مدينة مكة المكرمة – حى العزيزية

مسقط المالية	العميل (صاحب الطلب)
مسقط المالية	المستفيد (مستخدم الطلب)
صندوق عقارص	الغرض من التقييم
المملكة العربية السعودية – مدينة مكة المكرمة حى العزيزية	عنوان العقار
سکنۍ تجارۍ	نوع العقار
1,158 مے2	مساحة العقار
2 പി.160,91	مساحة البناء
220121009602 – 220121009603	رقم الصل
_ക 1439/04/10	تاريخ الصلع
ملكية مطلقة لشركة مشاعر ريت العقارية	نوع الملكية
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
اسلوب المقارنات للارض والمعارض والغرف الفندقية + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم
മ 2020/12/20	تاريخ المعاينة
മ 2020/12/25	تاريخ التقييم
മ 2020/12/31	تاريخ الاصدار







السادة / مسقط المالية الموضوع: تقييم (فندق - برج اسكان 6) مدينة مكة المكرمة – حــ العزيزية السلام عليكم ورحمة اللّه 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 علية فى وضعه الراهن بتاريخ 2020/12/20 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق عقارم) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية .

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

مساحة البناء	مساحة الارض	رقم الصك
2ഉ 14,160,91	2ഉ 1,158	220121009602 – 220121009603

بناء† على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره 160،020،500 ريال سعودى (فقط مائة وستون مليون وعشرون ألف وخمسمائة ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/12/31 م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
18-8	نطاق العمل
19	الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء
22	موقع العقار على مستوى الحى
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 لدم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتم:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض
 تخالف مأتم اعدادها 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 نخفى أى معلومات هامة فى 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 أم اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف،
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار،
- لم يطلب منا أم أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعاير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين،
 - · عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا،

- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى 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 (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أم طارمُ اقتصادم يؤثر على قيمة العقار ،
 - ٬ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية ،
- قد تتغیر النتائج التی توصلنا لها فی حال تم تزویدنا بأی بیانات مؤثرة فی القیمة أو تمکنا من الحصول علیها من مصادر موثوقة ،





ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

2م 14,160,91	المساحة الاجمالية للمبنى	12
_	المساحة التأجيرية الصافية	13
2ഉ 1,158	المساحة الإجمالية للأرض	14
33,025 ريال/م2	سعر المتر المربع للارض	15
160,020,500 ریال سعودی	القيمة السوقية للعقار	17

الملخص			
برج فندقی	نوع العقار	1	
2020/12/07 م	تاریخ التقییم	2	
220121009602 – 220121009603	رقم الصك	3	
	تاریخ الصك	4	
ڪِ/ 21/ 2	رقم المخطط التنظيمي	5	
12/3 + 11/3	رقم القطعة	6	
_	رقم البلك	7	
تجارى	استخدام الارض	8	
كتابة عدل الاولى بمكة المكرمة	سلطة الاصدار	9	
لا توخت	القيود المفروضة على الموقع	10	
ملكية مطلقة لشركة مشاعر ريت العقارية	طبيعة الملكية	11	



المعايير العامة:

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة ياجراء أعمال التقييم، بما فى ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، و إعداد التقارير، وهى مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى غرض من أغراض التقييم،

• 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 الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في 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 شكل مستمر ،
 - خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنه، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أن تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أن مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أن 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 التابعين له ، وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أن أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأن جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت ،





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

> علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذي

هشام صالح العقيل

سنة خبرة بأعمال التقييم

بكالوريوس هندسة تخطيط مدن

> سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة

> > واقتصاد

مدير إدارة التقييم

عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم

سنوات خبرة بأعمال التقييم وبلوم حاسب ألى

الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة 1220000513 رقم العضوية

الأشراف على جميع مشاريع التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم

1210000027

1210000185

بالشركة

بالشركة

رقم العضوية

رقم العضوية

9





نطاق العمل – المعيار رقم 101

التعييل التعيير رطع		
العميل والمستخدمين المستهدفين		
مسقط المالية	اسم العميل	
مسقط المالية	صاحب التقرير	
مسقط المالية	استخدام التقرير	
صندوق عقارى	الغرض من التقييم	
برج فندقی	طبيعة الاصول التى تم تقييمها	
هم القيمة المقدرة التم يتم تبادل الأصول علم أساسها فم تاريخ التقييم بين البائع والمشترم علم شروط مناسبة فم صفقة تجارية تعتمد علم الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين علم علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه،	أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	
ე 2020/12/25	تاریخ التقییم	
2020/12/31 م	تاريخ الاصدار	
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 ،	نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	
مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر،	طبيعة و مصادر المعلومات	









هذا التقرير معد للغرض الذم أعد من أجله فقط ولا

يحوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة

البه على أم حال من الأحوال لأم غرض أخر ، ونناء

عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أم مسئولية عن أم

خسارة بتكبدها أم طرف نتبحة استخدام تقرير التقبيم

على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ،

ويحتفظ المقيم يحميع الحقوق الخاصة ياصدار تقرير

التقييم ، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أم

نحو دون موافقة صريحة من الشركة ، ولا يجوز

تقديم هذا التقرير لأم طرف اخر يخلاف هؤلاء المشار

إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة ، ومن

حواعب الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم

بالحق في إدخال أم تعديلات وعمل أم مراجعة على

التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة

، تحتفظ الشركة بالحق دون أي إلتزام بمراجعة

حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء

معلومات كانت موحودة في تاريخ التقبيم لكنها

أتضحت له لاحقا،

القبود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر





- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه ام التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصكواء، رخصة البناء، ولم تقم شركة فالبو اكسيرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرم ،
 - أن موقع العقار تم الاستحلال عليه من قبل الساحة / مسقط المالية .
 - المقيم العقارم غير مسئول عن وجود أم تعديات على حدود العقار،
 - تم الإستولال 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 13,500,000 ريال سعودى (وتعتبر الفترة الاولى هى فترة ملزمة)،ويتم التجديد للفترة الثانية والثالثة حسب الاتفاق والاستمراية 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 أن العقد سارم ولا يوجد ام تخفيض بالنسبة للمستأجر للسنتان المتبقية والملزمة حسب عقد الايجار والتي تبداء من تاريخ 2019/12/27.
 - فَى حَالَ تَمَ الْاتَفَاقَ بِينَ المُسْتَاجِرِ وَالْمُؤْجِرِ عَلَى تَخْفِيضُ الْايْجَارِ مَنْ 2019/12/27م فسوف يتم اعادة النظر في القيمة السوقيه.



التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقبيم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعابير المحلبة والدولية المعمول بها في هذا المحال خاصة تطبيق معابير التقييم الدولية ،

وصف التقرير

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

نطاق العمل – المعبار رقم 101



المعايير العامة : البحث والاستقصاء

المعيار رقم 102



تطبيق طرق التقييم





تحديد خصائص الاصل

فندقۍ

من خلال المعاينة تبين أن الأصل

موضع التقييم هو عبارة عن برح



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذمى يوضح مساحة العقار ،

تحليل البيانات

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

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم الأنسب هو اسلوب الدخل (طريقة التدفقات المنقدية) مع مراعاة الغرض من التقييم ،





البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

إعداد التقرير،

العمل على إعداد التقرير وفقا

لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103





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 فى المنطقة المحيطة بالعقار،

مراجعة القيمة

المراجعة المكونة من 2 خبراء أخرين بمراجعة يقوم والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم،

مراجعة القيمة من قبل لجنة المعلومات





أساليب وطرق التقييم







01 **أسلوب السوق** (طريقة البيوع المشابهة للارض والمعارض والغرف الفندقية)

تعريف الأسلوب	تستخدم لــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	الأسلوب
 يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة المعارض والغرف الفندقية الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . وفقا لهذا الاسلوب 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 وجرى 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	الأرض و والمعارض والغرف الفندقية	أسلوب السوق
والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة ،		

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 عقاريين 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) بمثيلاتها بالمواقع القريبة . القريبة بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

المصدر ؛ معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافي 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 ،





02 أسلوب التكلفة

تعريف الأسلوب	تستخدم لــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	الأسلوب
 یشار إلی أسلوب التکلفة أحیان بطریقة المقاول. یحود أسلوب التکلفة القیمة من خلال تقویر تکلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جویه بمنافع مساویة أو تعویل عقار قویم لنفس الاستخوام دون أی مصروفات لا واعی لها تنتج عن التأخیر، یتم جمع تکلفة الأرض علی إجمالی تکلفة الإنشاءات، وجرت العاوة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاری إلی تکالیف الإنشاءات إن کان فلاء ملائما، 	للمبانى	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 المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة،
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
 - دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
 - دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى 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) أى قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصا منها الإهلاك.





03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)

تعريف الأسلوب	تستخدم لــ	الأسلوب
■ هـى طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية ،	كون العقار مدر الدخل متغير	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2020

استخوام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافى الدخل المتغير للعقار وعلى نسبة المردود المالى (Rate) .
 - يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقيمة ،
 - يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقيمة ،
- يتم تحديد نسبة المردود المالم (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقيمة ،

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية 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

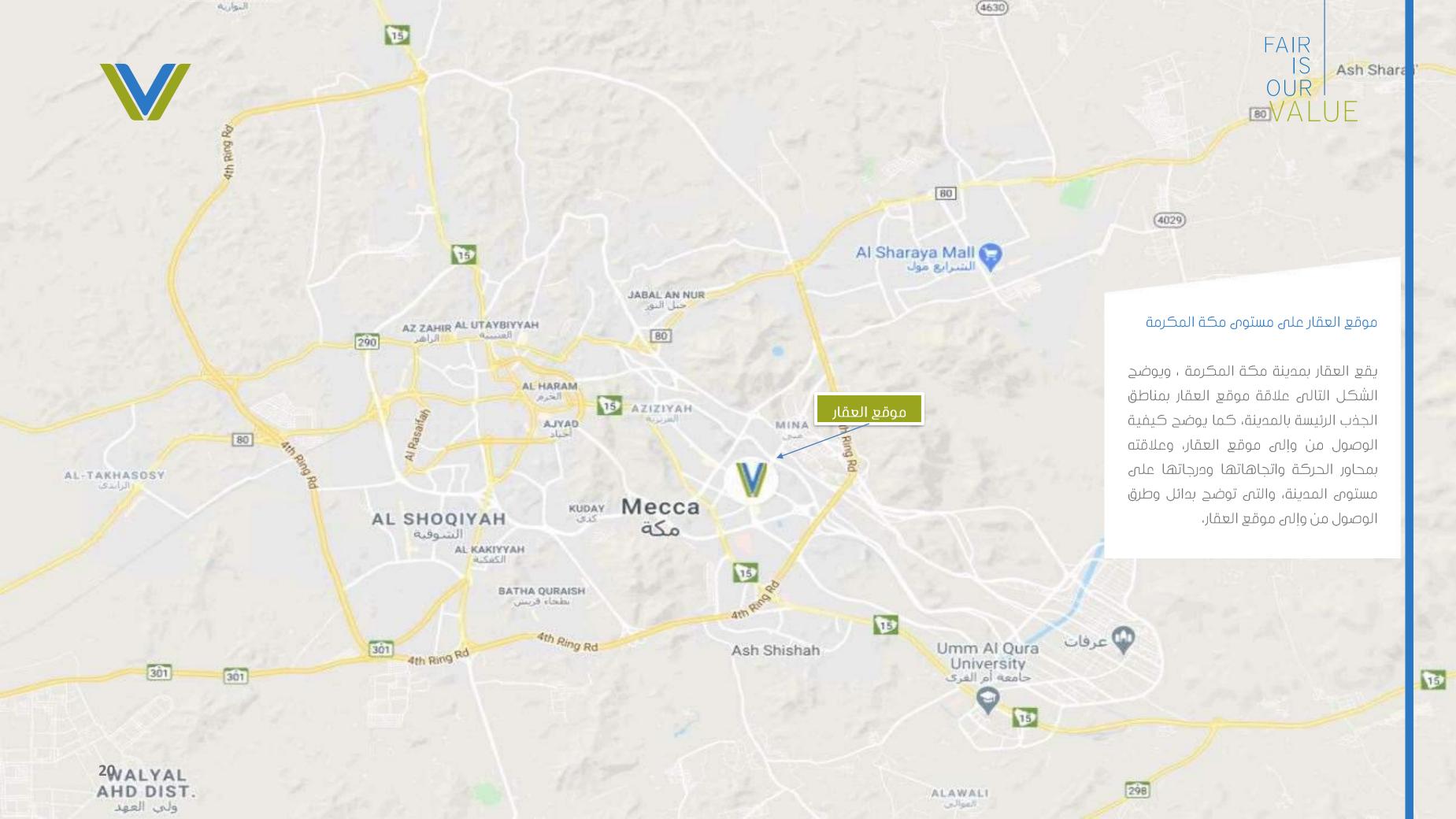
التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
طريقة مساندة	تم أعتماد على أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمعارض والغرف الفندقية بشكل أساسى	إستخدام الأسلوب
الاحلال	التدفقات النقدية	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل	للوصول لقيمة الارض والمعارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام

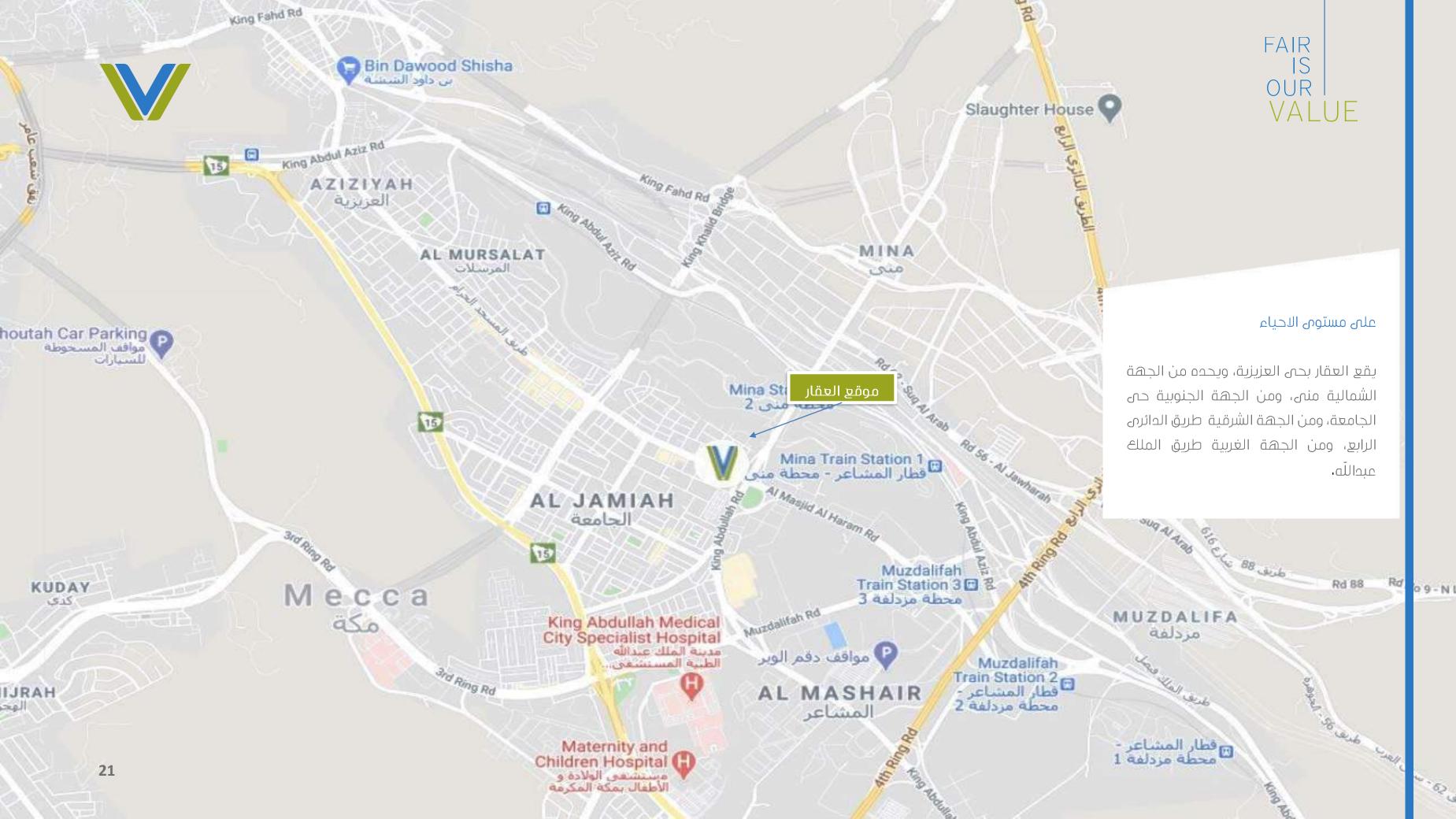




الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

П	نعم	المرافق المتواجدة فى الموقع	
	✓	وواثر حكومية	
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	الخومات والمراكز الحكومية
	✓	بنوك	
✓		دفاع مدنی	
✓		مستشفيات	
	✓	مستوصفات	خدمات طبية
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	
	√	أسواق مركزية	
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	خدمات تجارية
√		فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة صرف	
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	مّام مّام
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
		أخرى	













وصف العقار

الحدود والأطوال				
اسم الشارع	بعرض(م)	بطول(م)	الحدود	الجهة
	2 م	മ 60	סמנ	شمالاً
	മ 60	255 م	شارع	جنوبا
	ე 12	٩٧ م	شارع	شرقاً
	_	94 م	جار	غرباً
	2 ₂ 1,458			ملاحظات

وصف الموقع :

يقع العقار بحى العزيزية،

مميزات الموقع :

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





الواجهة الرئيسية للعقار مكونة من الزجاج والكلادنج والواجهة الخلفية من الدهان،

مكونات المبنى

العقار عبارة عن برج فندقی مکون من قبو ودور ارضی ومیزانین و3 ادوار خدمات و 12 دور متکرر ودور اخیر (ملحق علوی) یحتوی علی عدد 255 غرفة، مفصلة کالتالی :

مواصفات المبنى	
هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات	اعمال البناء
جبس	الاسقف
كتلة الجدران وتحتوم على اللصقات و ورق جدران وتستخدم الجدران الزجاجية والفواصل بين المكاتب	(11 17) (11
ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتو ماتيكية مداخل الابواب زجاجية	الابواب
المنيوم	الشابايك
ابواب وجدران زجاجية اوتوماتيكية	المدخل الرئيسى
المدخل من الرخام	الارضيات

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

	مسطحات البناء حسب رخصة البناء				
الإستخدام	المساحة م2	عدد الوحدات	مكونات البناء		
مواقف	1,248,49	1	قبو		
استقبال + تجارم	689,4	6	دور ارضی		
استقبال + تجارئ	396,27	6	میزانین		
مطعم	832,07	1	دور خدمات		
مصلہ	647,96	1	دور خدمات		
خدمات	825,5	1	دور خدمات		
غرف سكنية	9,307,56	252	اثنا عشر دور متکرر		
غرف سكنية	213,66	1	ملاحق علوية		
خدمات	177,22	-	بيت الدرج والمصاعد		
خدمات	862,58	-	خزانات		
	15,201,12 م²		اجمالۍ المساحة		























العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمعارض والغرف الفندقية بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهم تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات،

جدول المقارنات للاراضى المشابهة							
الاستخدام	سعر/م²	مساحة (م²)	اسم الموقع	و			
تجارہ	35,000	1,120	طريق المسجد الحرام	1			
تجارہ	30,000	1,660	طريق المسجد الحرام	2			

جدول المقارنات للمعارض							
الاستخدام	سعر/م²	مساحة (م²)	اسم الموقع	ව			
معرض	1,550	130	طريق المسجد الحرام	3			
معرض	1,700	77	شارع القلم	4			

جحول المقارنات للتأجير الفندقى اليومى						
الاستخدام	سعر/م²	مساحة (م²)	اسم الموقع	ک		
غرف فندقية	85	23	فندق عبير العزيزية	5		
غرف فندقية	130	24	فندق باراع ان	6		







الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للااراضي

والتى 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 التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم،

		عات المشابهة	الضبط النسبى (للارض) للمبي		
	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	
20	020-07-14	20	020-07-14	2020-07-14	تاريخ العرض
	0%		0%	سوق	حالة ال
	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	uæl	%0	uæJ	سهل	سهولة الوصول
%0	قریب	%0	قریب	قریب	القرب من الطريق الرئيسى
%0	قريب	%0	قریب	قریب	القرب من المرافق
%0	تجارہ	%0	تجارم	تجارہ	الاستخدام
%0	طريق المسجد الحرام	%0	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	الموقع
	%2		%5	الضبط النسبى	
	40,800		36,750	لقيمة	صافی ا
	38,7	المتر المربع	متوسط سعر		





الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (معارض تأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى 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 التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم،

		يعات المشابهة	الضبط النسبى (للمعارض) للمب		
ć	المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق
	1,700		1,550		
	77	130		مساحة المعرض المقارن	
18	3-12-2020	2	0-12-2020	25-12-2020	تاریخ العرض
	%0		%0	ىيوق	حالة الا
	1,700 1,550		1,550	سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	77	%0	130	0,00	مساحة المعرض المراد تقييمه
%0	3	%0	2	2	عدد الواجهات
%0	Jaw	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قریب	%0	قريب	قریب	القرب من الطريق الرئيسى
%0	قریب	%0	قريب	قریب	القرب من المرافق
%0	تجاری	%0	تجاری	تجاری	الاستخدام
%0	طريق المسجد الحرام	%0	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	الموقع
	%O		الضبط النسبى		الضبط الـ
	1,700		1,550	قیمة	صافی ال
	1,625			لمتر المرب <u>ع</u>	متوسط سعر ا





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

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

متوسط سعر الحاج الواحد	متوسط سعر اخر 10 ایام رمصان / یوم	متوسط سعر اول 20 یوم رمضان/ یوم
3,500	300	250





الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

	أسلوب تكلفة الإحلال				
1,248,90	اجمالہ مساحات القبو				
2,000	تكلفة بناء القبو				
2,497,800,00	إجمالى تكلفة بناء القبو				
13,952,22	مسطحات المبانى				
2,500	تكلفة بناء				
34,880,550,00	إجمالۍ تکلفة البناء				
37,378,350,00	إجمالى تكاليف البناء				
	النسبة	تكاليف أخرى			
934,458,75	%2,50	الرسوم المهنية			
934,458,75	%2,50	شبكة المرافق			
934,458,75	%2,50	تكاليف الإدارة			
3,737,835,00	%10,00	ربح المقاول			
7,475,670,00	%20,00	ربح المطور			
51,395,231,25	إجمالى تكاليف البناء				
40,00	العمر الإفتراضى				
33,00	العمر المتبقى				
7,00	العمر الفعال				
%18	معدل الإهلاك				
8,994,165,47	تكاليف الإهلاك				
42,401,065,78	صافى تكاليف البناء				
1,288,00	مساحة الأرض				
33,025	قيمة متر الأرض المقدرة				
42,536,200,00	قيمة الأرض المقدرة				
84,937,265,78	إجمالى قيمة العقار المقدرة				
84,937,000	بالى قيمة العقار المقدرة مقربة	أجم			

ملاحظات؛

- تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة،
- 2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد في السوق،
- تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق،
- عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق،

تقدير القيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

	ىوق	فقات النقدية حسب الس	التد	عثد	التدفقات النقدية حسب الع	
	2025	2023	وات 2023	السن 2022	2021	التدفقات النقدية الداخلة الصافة الصافية للايجار (م2 معر المتر التأجيره المساحة المساحة الصافية للايجار (م2
القيمة الاستردادية	2023	3	2	1	0	المحاطية الدائلة (المحاطة)
	%0	%5	<u> </u>	%0	%0	قيمة النمو المتوقعة
	1,459,920	1,459,920	1,390,400			معارض تجارية
	16,332,750	16,332,750	15,555,000	10.500.000	10.500.000	عدد الغرف (الايام العادية) 255 200
	1,338,750	1,338,750	1,275,000	13,500,000	13,500,000	عدد الغرف (اول 20 يُوم من رَمْضَانَ)
	803,250	803,250	765,000			عده الغرّف (اخر 10 ايّام منّ رمضانّ) 255
	4,050,900	4,050,900	3,858,000			عود الحجاج 1,286
	23,985,570	23,985,570	22,843,400	13,500,000	13,500,000	اجمالہ الاپرادات
	%10	%10	%10	%0	%0	ناقص معدل الشواغر(للمعارض) 10%
	%50	%50	%50	%0	%0	ناقص معدل الشواغر(للغرف) 50%
	1,313,928	1,313,928	1,251,360	0	0	قيمة الشوافر (للمعارض)
	8,166,375	8,166,375	7,777,500	0	0	قيمة الشواغر (للغرف)
	14,505,267	14,505,267	13,814,540	13,500,000	13,500,000	اجمالۍ الوخل الفعلم
	%25	%25	%25	%0	% O	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) 25% قيمة المصاريف (التشغيلية
	3,626,317	3,626,317	3,453,635	0	0	والرأسمالية)
	10,878,950	10,878,950	10,360,905	13,500,000	13,500,000	صافہ الدخل التشغیلی للمبنی ((NOI)
161,169,633						القيمة الاستردادية للمبنى
161,169,633	10,878,950	10,878,950	10,360,905	13,500,000	13,500,000	صافئ التدفقات النقدية
0,6830	0,6830	0,7513	0,8264	0,9091	1,0000	معامل الخصم
110,081,028	7,430,469	8,173,516	8,562,731	12,272,727	13,500,000	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
			160,0	20,473		صافى القيمة الحالية للمبنى
			160,0	20,500		القيمة بعد التقريب

افتراضات خصم التدفقات النقدية						
%2,00	معدل عائد السندات الحكومية					
%2,00	معدل التضخم					
%3,00	معدل مخاطر السوق					
%3,00	علاوة المخاطر الخاصة					
%10,00	معدل الخصم					
%6,75	معدل الرسملة					
%5,00	معدل النمو					







بناءاً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

160,020,500 sr

(فقط مائة وستون مليون وعشرون ألف وخمسمائة ريال سعودم)

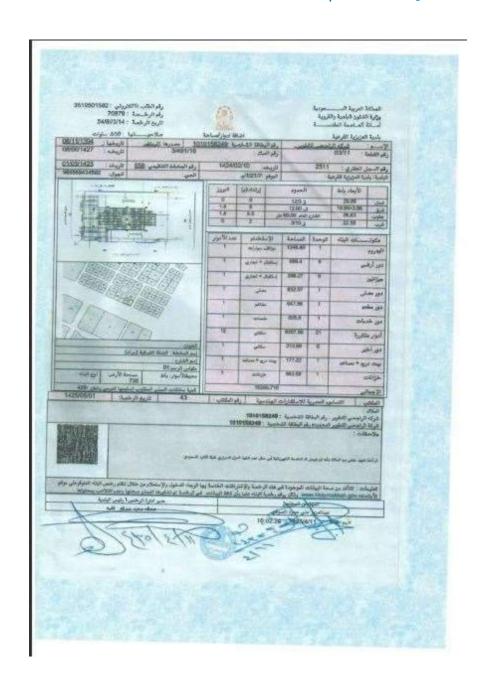
مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/12/31 م،

	عَفا التقرير	المشاركون فۍ اعداد ۵		
ختم الشركة	عبدالرحمن الوادعى عضو أساسى مؤقت إعداد التقرير	أسم العضو فئة العضوية الدور	طلال عاشور عضو أساسى مؤقت المقييم	أسم العضو فئة العضوية الدور
		التوقيع		التوقيع
		عتماده من قبل المقييم المعتمد		
	744/18/323	رقم الترخيص	هشام العقيل	أسم العضو
	تقييم العقارات	الفرع المرخص فيه	مدير التقييم	صفته
	1210000185	رقم العضوية	معتمد أساسى مؤقت	فئة العضوية
		التوقيع	2020-12-31	تاريخ التقرير
	744/18/323	رقم الترخيص	علاء الثقفىء	أسم العضو
	تقييم العقارات	الفرع المرخص فيه	الرئيس التنفيذص	صفته
	1210000027	رقم العضوية	عضو أساسۍ زميل	فئة العضوية
		التوقيع	2020-12-31	تاريخ التقرير





: حصة البناء



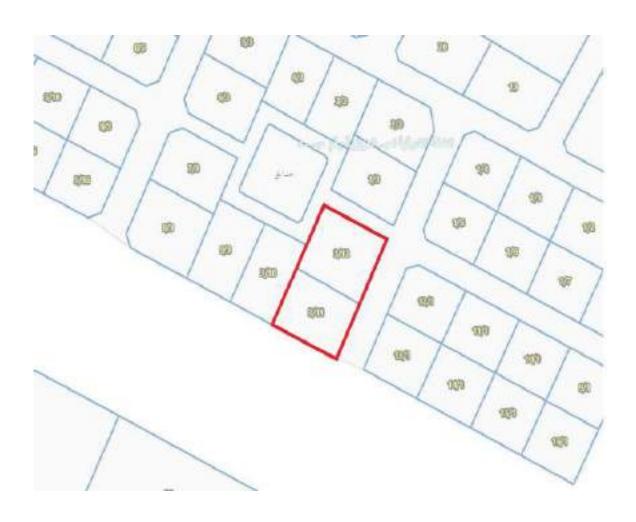








المخطط :





WWW.VALUEXPERTS.NET