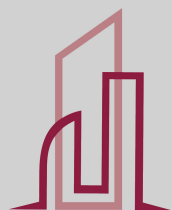


تقييم الفنادق والعقارات الترفيهية

115



٣ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، ١٤٤١ هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
تقييم الفنادق والعقارات الترفيهية ١١٥ . / الهيئة السعودية
للمقيمين المعتمدين .- الرياض ، ١٤٤١ هـ
٧٦ ص ؛ .سم

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٩١٣٩٣-١-٧

١- العقارات - تقييم أ.العنوان

١٤٤١/٤٢٣٣

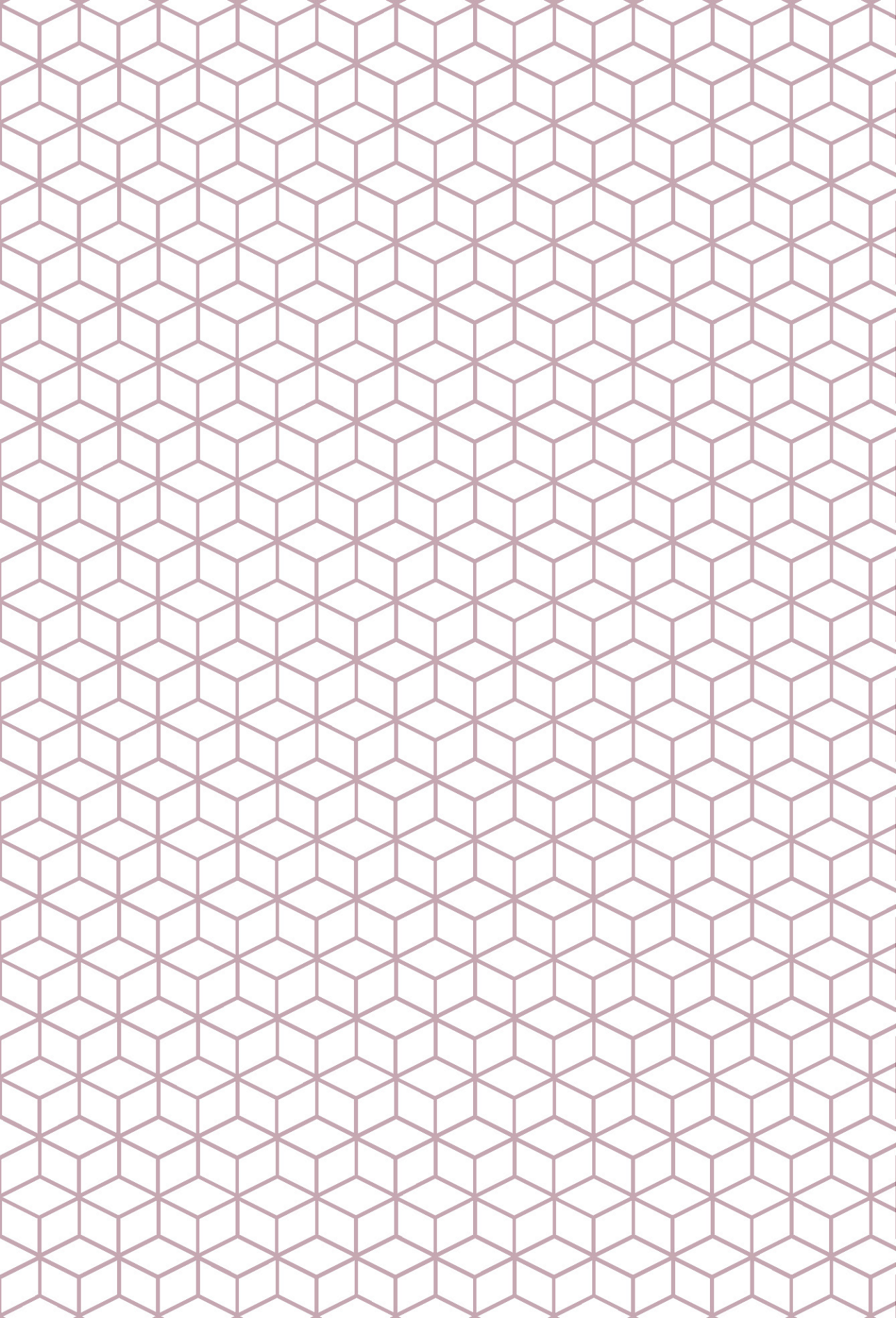
ديوي ٣٣٣,٣٣٧

رقم الإيداع: ١٤٤١/٤٢٣٣

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٩١٣٩٣-١-٧

(ملاحظة): لا يتم طباعة الجزء الأسفل مع بطاقة الفهرسة

تأمل مكتبة الملك فهد الوطنية تطبيق ما ورد في نظام الإيداع بشكل
معياري موحد ، و من هنا يتطلب تصوير الجزء الاعلى بالأبعاد
المقننة نفسها خلف صفحة العنوان الداخلية للكتاب ، كما يجب طباعة
الرقم الدولي المعياري ردمك مرة أخرى على الجزء السفلي الأيسر
من الغلاف الخلفي الخارجي .
و ضرورة ايداع نسختين من العمل في مكتبة الملك فهد الوطنية فور
الانتهاء من طباعته، بالإضافة الى ايداع نسخة الكترونية من العمل
مخزنة على قرص مدمج (CD) وشكرا ،،،



تقييم الفنادق والعقارات الترفيهية

115

محتويات الكتاب :

الوحدة الأولى

طرق تقييم الفنادق والعقارات الترفيهية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم

الوحدة الثانية

توصيف المشروع التكميلي والحالة الدراسية

برنامج تأهيل مُقيمي العقار

الحقيبة التدريبية 115: تقييم الفنادق والعقارات الترفيهية

أهداف الحقيبة التدريبية 115

تهدف هذه الوحدة التدريبية إلى تقييم الفنادق والأبنية الترفيهية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم بالإضافة إلى توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم.

أهداف المُذكرة

هذه المذكرة بمثابة مرجع خاص لمتدربي أكاديمية تقييم التابعة للهيئة السعودية للمُقيمين المعتمدين. والهدف منها هو تقديم تقييم الفنادق ومدن الملاهي. تشمل المذكرة ما يلي:

- الوحدة الأولى: طرق تقييم الفنادق والأبنية الترفيهية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم.
- الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم.

تنويه:

تبدل الأكاديمية جميع الجهود المعقولة لضمان دقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه المذكرة. ونظرًا للطبيعة المتغيرة للمادة العلمية وإمكانية حدوث خطأ بشري أو غير بشري، نيب بالقارئ أن يرجع للمصادر الأصلية باعتبارها الحجية المطلقة في هذا الموضوع. ويرجى ملاحظة أن الأمثلة الواردة في هذا النص هي للإيضاح فقط. والقيم الفعلية قد تختلف اختلافًا كبيرًا في مناطق ومدن ودول مختلفة.

للمزيد من المعلومات، الرجاء الاتصال بـ:

أكاديمية تقييم

الهيئة السعودية للمُقيمين المعتمدين

الطابق الثالث، مركز الأمان، حي الصحافة

13321، الرياض، المملكة العربية السعودية

www.taqem.gov.sa

جدول البرنامج التدريبي

برنامج التدريب: تقييم الفنادق والعقارات الترفيهية

الأيام: يومان

اليوم الثاني	اليوم الأول	التاريخ/ التوقيت
استقبال وتسجيل الحضور		08.00 – 07.00
<u>الجلسة الثالثة (الوحدة الثانية)</u> تفاصيل المشروع التكميلي	<u>الجلسة الأولى (الوحدة الأولى)</u> مقدمة عن الفنادق والمنتجعات و الأبنية الترفيهية و تصنيف الفنادق والبيانات المطلوبة لتقييمها	09.45 – 08.00
استراحة		09.45 – 10.00
<u>استئناف الجلسة الثالثة</u> طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات	<u>استئناف الجلسة الأولى (الوحدة الأولى)</u> طرق تقييم الفنادق	11.15 – 10.00
استراحة		11.30 – 11.15
<u>الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)</u> دراسة حالة: تقييم فندق لي ميريديان جدة	<u>الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)</u> طرق تقييم الفنادق	12.45 – 11.30
صلاة الظهر		13.15 – 12.45
<u>استئناف الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)</u> دراسة حالة: تقييم فندق لي ميريديان جدة	<u>استئناف الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)</u> متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة	15.00 – 13.15
أسئلة ومناقشات		16.00 – 15.00

ملاحظة:

يُعطى المشاركون استراحة لمدة 15 دقيقة في 45 دقيقة في المحاضرات التي تزيد عن 90 دقيقة (إن دعت الضرورة إلى ذلك).

خطة الجلسة التدريبية

الوحدة الأولى	طرق تقييم الفنادق والعقارات الترفيهية ومتطلبات إعداد تقرير التقييم
عدد الأيام	يوم واحد
الهدف الرئيسي	في نهاية الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معارف ومهارات حول طرق تقييم الفنادق والعقارات الترفيهية ومتطلبات إعداد تقرير التقييم.

التاريخ/ التوقيت	الجلسة	هدف الجلسة	محتويات الجلسة
09.45 – 08.00 (اليوم الأول)	<u>الجلسة الأولى (الوحدة الأولى)</u> مقدمة عن الفنادق والمنتجات تصنيف الفنادق البيانات المطلوبة للتقييم	في نهاية الجلسة، يستطيع المشاركون استيعاب مفهوم الفنادق والمنتجات و الأبنية الترفيهية وخصائصها بالإضافة إلى المتطلبات الرئيسية لتقييمها.	- تعريف الفنادق والمنتجات ومدن الملاهي - تصنيف الفنادق - التنظيم الداخلي للفنادق - البيانات المطلوبة لتقييم الفنادق
11.15 – 10.00 (اليوم الأول)	<u>استئناف الجلسة الأولى</u> طرق تقييم الفنادق	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون مهارات تطبيق أسلوب الدخل والمقارنة في تقييم الفنادق.	- أسلوب المقارنة - أسلوب الدخل
12.45 – 11.30 (اليوم الأول)	<u>الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)</u> طرق تقييم الفنادق	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون معارف عن تطبيق أسلوب الدخل في حالة الإيجار من الباطن	- الإيجار من الباطن - التقييم في حالة الإيجار من الباطن
15.00 – 13.15 (اليوم الأول)	<u>استئناف الجلسة الثانية</u> متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدولية	في نهاية الجلسة، يستطيع المشاركون فهم واستيعاب المتطلبات الرئيسية لإعداد تقرير تقييم حسب معايير التقييم الدولية.	- المتطلبات العامة لتقرير التقييم - محتويات تقرير التقييم

خطة الجلسة التدريبية

الوحدة الثانية	توصيف المشروع التكميلي والحالة الدراسية
عدد الأيام	يوم واحد
الهدف الرئيسي	في نهاية الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معلومات وتفاصيل عن المشروع التكميلي

التاريخ/ التوقيت	الجلسة	هدف الجلسة	محتويات الجلسة
09.45 – 08.00 (اليوم الثاني)	<u>الجلسة الثالثة (الوحدة الثانية)</u> تفاصيل المشروع التكميلي	في نهاية الجلسة، يكتب المشاركون فكرة مُفصلة عن المشروع التكميلي	<ul style="list-style-type: none"> مقدمة عن المشروع التكميلي أهداف المشروع التكميلي خطوات المشروع التكميلي
11.15 – 10.00 (اليوم الثاني)	<u>استئناف الجلسة الثالثة</u> طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات	في نهاية الجلسة، يكتب المشاركون فكرة مُفصلة عن طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات.	<ul style="list-style-type: none"> توزيع الدرجات بين ملفات المشروع توزيع درجات العرض
12.45 – 11.30 (اليوم الثاني)	<u>الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)</u> دراسة حالة: تقييم فندق لي ميريديان جدة	في نهاية الجلسة، يكتب المشاركون مهارات كتابة مقدمة تقرير المقرر وعرض بيانات العقار تقييم عقار فندقي	<ul style="list-style-type: none"> مقدمة التقرير تحليل السوق بيانات الفندق موضوع التقييم
15.00 – 13.15 (اليوم الثاني)	<u>استئناف الجلسة الرابعة</u> دراسة حالة: تقييم فندق لي ميريديان جدة	في نهاية الجلسة، يكتب المشاركون مهارات تطبيق طرق تقييم الفنادق واستنتاج القيمة بالإضافة إلى تقديم التوصيات	<ul style="list-style-type: none"> تحليل خصائص الفندق تطبيق طرق التقييم الملاحظات والتوصيات

الوحدة الأولى

الوحدة الأولى: طرق تقييم الفنادق والعقارات الترفيهية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم

أهداف الوحدة

في نهاية هذه الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معارف ومهارات عن طرق تقييم الفنادق والأبنية الترفيهية وكيفية كتابة تقرير التقييم بالاعتماد على معايير التقييم الدولية.

محتويات الوحدة

تتكون الوحدة من ست فقرات:

- ✓ مقدمة عن الفنادق والمنتجعات والأبنية الترفيهية
- ✓ تصنيف الفنادق
- ✓ التنظيم الداخلي للفنادق
- ✓ البيانات المطلوبة لتقييم الفنادق
- ✓ طرق تقييم الفنادق.
- ✓ متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة

المنهجية المُعمّدة

- المحاضرة
- النقاش
- التمارين

المدة

يوم واحد

الوحدة الأولى: طرق تقييم الفنادق والعقارات الترفيهية ومُتطلبات إعداد

تقرير التقييم



تدريب 1

1- ماهي معايير تقييم الفنادق حسب الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني؟

.....

.....

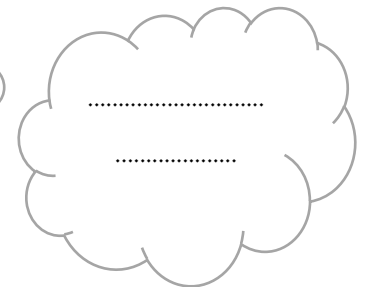
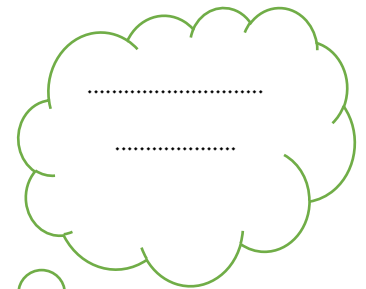
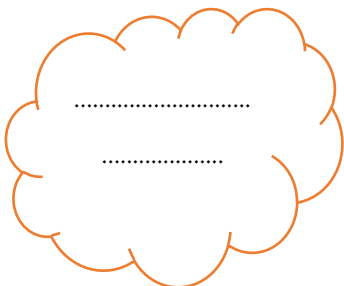
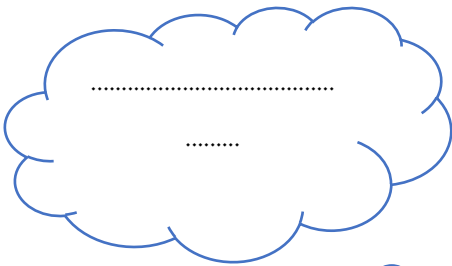
.....

.....

.....

.....

2- ماهي طرق التقييم التي يمكن اعتمادها في تقييم الفنادق والأبنية الترفيهية؟



1. مقدمة عن الفنادق والمنتجعات والأبنية الترفيهية

1.1 مقدمة عن الفنادق

يمكن تعريف الفندق بكونه مؤسسة تجارية تقدم للعموم خدمات الإقامة والوجبات وخدمات الضيافة الأخرى. بالاستناد إلى قاموس الأعمال يجب أن يكون للفندق ما لا يقل عن ست غرف نوم للإيجار، ويجب أن يكون هناك ما لا يقل عن ثلاثة غرف نوم، على الأقل ثلاثة منها يجب أن تحتوي على مرافق حمام خاص ملحقة (مع حمام داخلي)¹. ترتبط الفنادق بقطاع الضيافة الذي يوفر مرافق الإقامة والترفيه والعمل وكذلك خدمات العملاء. وتعتبر الفنادق عقارات متخصصة نظراً لخصائصها الاحتكارية وعادة ما تُصنف حسب موقعها ونوعية العملاء والمرافق المقدمة.

أما المنتجع (أو القرية السياحية) فهو مكان يرتاده الناس لقضاء أيام العطل والاسترخاء والترفيه ولقضاء أغراض معينة ويحتوي على الأكل ووسائل الترفيه ويتم بنائه عادة في المناطق الجذابة والطبيعية. يمكن تصنيف المنتجعات إلى منتجعات سياحية (شاطئية، ريفية، جبلية، صحراوية)، منتجعات صحية، منتجعات الفنادق، منتجعات الجولف... في المملكة العربية السعودية صنفت الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني الإيواء السياحي إلى 9 أصناف وهي:

- الفنادق ويتراوح تصنيفها من نجمة واحدة إلى خمس نجوم
- الوحدات السكنية المفروشة ويتراوح تصنيفها من الدرجة الرابعة إلى الدرجة الأولى
- الفلل الفندقية ويتراوح تصنيفها من نجمة واحدة إلى خمس نجوم
- المنتجعات ويتراوح تصنيفها من نجمة واحدة إلى خمس نجوم
- فنادق الطرق (الموتيلات) ويتراوح تصنيفها من نجمة واحدة إلى ثلاث نجوم
- النزل السياحية ويتراوح تصنيفها من الدرجة الرابعة إلى الدرجة الأولى
- الشقق الفندقية ويتراوح تصنيفها من نجمة واحدة إلى خمس نجوم
- الفنادق التراثية ويتراوح تصنيفها من دله واحدة إلى خمسة دلال²
- الفلل الفندقية التراثية ويتراوح تصنيفها من دله واحدة إلى خمسة دلال
- المخيمات البيئية السياحية

¹ <http://www.businessdictionary.com/definition/hotel.html>

² أقرت الهيئة العامة للسياحة والآثار سنة 1436 هجري معايير تصنيف الفنادق والنزل التراثية والتي تتوافق مع أحدث المعايير والأنظمة المعمارية والهندسية المتبعة عالمياً وقد اعتمدت الهيئة شعار "دلة" بدلا عن النجوم، وهي الوعاء المستخدم في تحضير وتقديم القهوة العربية وترمز للفولكلور السعودي والخليجي والعربي.

- النزل الزراعية

2.1 تعريف الأبنية الترفيهية

الأبنية الترفيهية هي أماكن جذب سياحي وتسمى إلى توفير أجواء ترفيهية للعملاء من خلال التصميم المعماري والمناظر الطبيعية وبرامج ترفيه وعروض وخدمات الطعام والتسويق السلي وخدمات أخرى. تقع أماكن الجذب السياحي داخل بيئة طبيعية (الشواطئ، الكهوف، الغابات) والمباني والمنشآت والمواقع الاصطناعية التي يقع تصميمها لجذب الزوار ولتلبية حاجات الضيوف. فيما يلي السمات الرئيسية التي تميز الأبنية الترفيهية:

- الدخول مقابل الدفع لمرة واحدة.
- مدن ذات تصاميم فريدة من صنع الإنسان.
- تتطلب استثمارات رأس مالية عالية.

2. تصنيف الفنادق

يمكن تصنيف الفنادق حسب عدة معايير ونذكر على سبيل المثال التصنيف حسب حجم الفندق والموقع والأسواق المستهدفة ومستويات الخدمة والمرافق المقدمة والنجوم ...

1.2 التصنيف حسب حجم الفندق (أو عدد الغرف)

- نزل صغيرة الحجم: أقل من 200 غرفة
- نزل متوسطة الحجم: من 200 إلى 300 غرفة
- نزل كبيرة الحجم: من 400 إلى 700 غرفة
- نزل ميغا: أكثر من 700 غرفة

2.2 التصنيف حسب الأسواق المستهدفة

يمكن تصنيف الفنادق حسب الأسواق المستهدفة في الشكل (1)



<p>المنتجعات (Resorts)</p> <p>تستهدف المهنيين ذوي الدخل المرتفع الذين يرغبون في قضاء بعض الوقت بعيداً عن المدينة والضوضاء. وتوفر مرافق مثل السباق وملعب التنس واللياقة....</p>	<p>شقق فندقية (Hotel Apartments)</p> <p>توفر الإقامة على المدى الطويل للضيوف. يتم توفير جميع وسائل الراحة الأساسية مثل المطبخ وغسالة الملابس والأسرة مع خدمة التنظيف.</p>	<p>فنادق الأعمال (Business Hotels)</p> <p>تُلبى في المقام الأول احتياجات الضيوف الذين يسافرون بغرض الأعمال. وتنقسم إلى: فنادق فاخرة، فنادق متوسطة وفنادق رخيصة.</p>	<p>فنادق المطارات (Airport Hotels)</p> <p>عادة تستهدف عملاء الأعمال التجارية، وركاب الخطوط الجوية، أو أي ضيوف من الرحلات المملغة أو المتأخرة.</p>
---	--	--	--

الشكل 1: تصنيف الفنادق حسب الأسواق المستهدفة

3.2 التصنيف حسب النجوم

عادة ما تُصنف الفنادق باستخدام تصنيف "النجوم" بواسطة جهة معتمدة. ويعكس تصنيف النجوم المرافق والخدمات داخل الفندق. لذلك، عادة ما يرتبط هذا التصنيف بجودة الفندق. فكلما زاد تصنيف النجوم، كانت سمعة الفندق أفضل داخل قطاع الضيافة. فيما يلي عناصر يجب تقييمها قبل موافقة هيئات الترخيص المختصة على أي تصنيف نجوم:

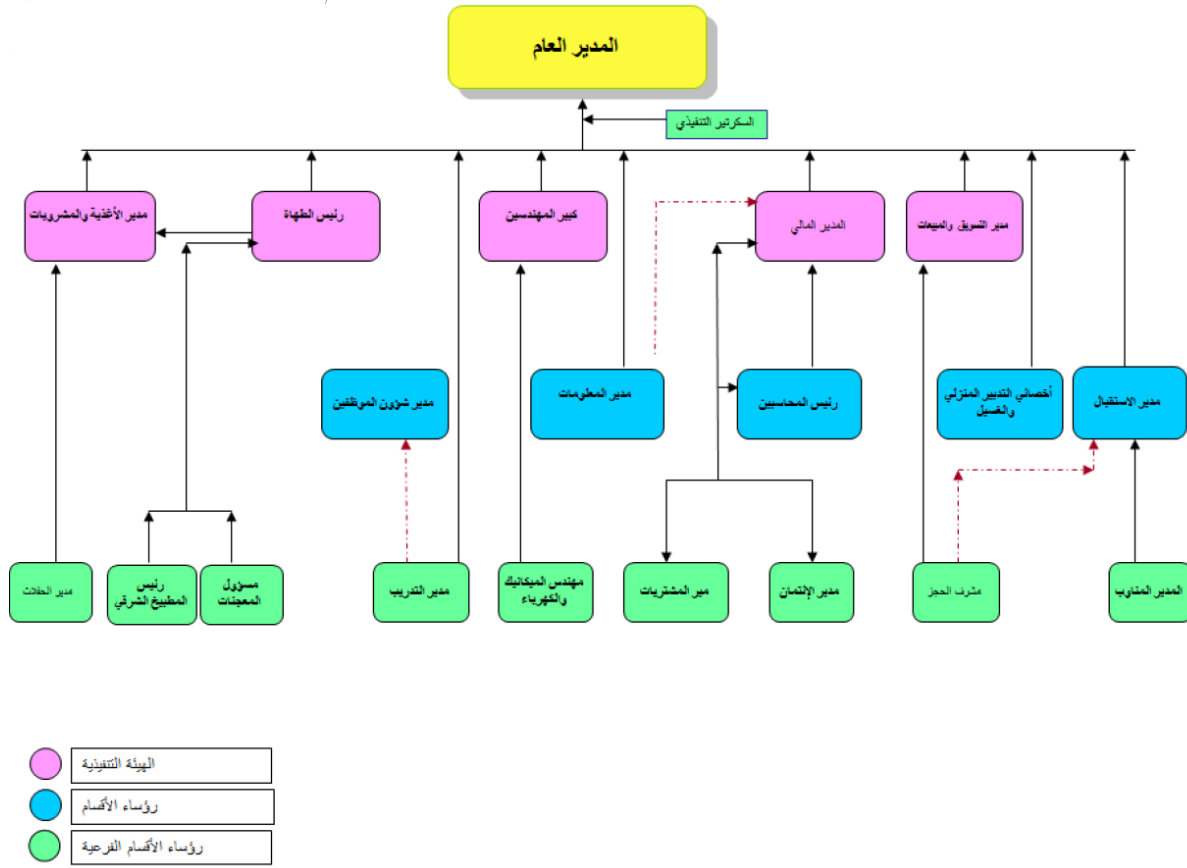
- الحالة المادية للمبنى.
- جودة تصميم الفندق (التصميم المعماري، تقنية البناء، إلخ).
- عدد غرف الضيوف ومساحة الأماكن العامة.
- التركيبات والتجهيزات والتشطيبات والمفروشات.
- نوع المرافق ووسائل الراحة المتوفرة في الفندق وجودتها.
- وسائل الراحة داخل الغرف (الأجهزة الصوتية والبصرية، معدات صنع الشاي/القهوة، المياه الساخنة، حوض الاستحمام، إلخ).
- مرافق الأحداث (قاعات الاجتماعات/المناسبات، قاعات الاحتفالات/المناسبات، مركز الأعمال).
- المرافق الترفيهية (حمام السباحة، ملاعب التنس، ملعب الغولف، إلخ).
- المأكولات والمشروبات (المطاعم، الاستراحات، تقديم الطعام في المناسبات).
- خيارات الدفع (بطاقات الائتمان/السحب وترتيبات الحجز الجماعي).

- الخدمات (الخدمات السياحية، خدمات تخطيط الفعاليات، إلخ).
 - جودة الخدمات (خدمات الغرف، نسبة الغرف إلى الموظفين).
 - جودة خدمات المأكولات والمشروبات (مواعيد الخدمات، طلبات التوصيل للغرف، إلخ).
- إضافة إلى تصنيف النجوم، تحدد هذه المعايير هيكل الأسعار (رسوم الغرف) في أي فندق. ومع ذلك، يميل مشغلو الفنادق إلى تعديل رسوم الغرف حسب المنافسة مع الفنادق الأخرى الموجودة في نفس المنطقة. وبالتالي يمكن تحديد فئة فندق ما بواسطة هيكل الأسعار إضافة إلى تصنيف النجوم. في المملكة العربية السعودية يتم تصنيف الفنادق من قبل الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني وتقدم الهيئة تصنيفين: تصنيف عام وتصنيف خاص بالفنادق في مكة المكرمة والمدينة المنورة ويعتمد التصنيف الأخير بالإضافة إلى المرافق والخدمات إلى القرب من الأماكن المقدسة. تشمل عناصر اشتراطات تصنيف جودة الخدمة المقدمة للزبل بالفنادق عناصر الخدمة التالية:

- الموقع الإلكتروني للفندق
- خدمة الاتصال بالسنترال من الخارج
- الحجوزات بالهاتف
- خدمة إيقاف السيارة
- الاستقبال
- مركز رجال الأعمال
- المقهى
- المطعم
- النادي الصحي

3. التنظيم الداخلي للفنادق

يرمز الهيكل التنظيمي للفندق إلى الإطار الذي يتم من خلاله تقسيم المهام المطلوب أداؤها على العاملين، وتجميعها داخل أقسام، والتنسيق بينها ويعبر عن شبكة الاتصالات التي تربط الفندق. تكمن أهمية مخطط الهيكل التنظيمي للفندق في مساعدة المُقيم على فهم آلية التنظيم الداخلي للفندق ومصادر الحصول على البيانات اللازمة للتقييم. يستعرض الشكل 2 مخطط للتنظيم الداخلي لإدارة الفنادق.



الشكل 2: التنظيم الداخلي لإدارة الفنادق

المصدر: الهيئة العامة للسياحة والآثار. برنامج: المهارات الاشرافية في القطاع الفندقى

4. البيانات المطلوبة لتقييم الفنادق والأبنية الترفيهية

تنقسم البيانات المطلوبة لتقييم الفنادق والأبنية الترفيهية إلى نوعان: البيانات النوعية والبيانات الكمية، وكلا النوعين يساهمان في تقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم. تتطلب عملية جمع البيانات النوعية مهارات حذرة أثناء معاينة الموقع فيما تمكّن البيانات الكمية المقيم من إجراء كافة الحسابات اللازمة للتقييم بشكل أساسي. كما يمكن أن تنقسم البيانات إلى بيانات أولية وثنائية. البيانات الأولية هي بيانات يجمعها الشخص المخول بنفسه وتتضمن فحص الحالة المادية للعقار وملاحظات المعاينة، في حين تشمل البيانات الثانوية المستندات المالية والمحاسبية المقدمة من جانب مشغلي الفنادق. وتعد وفرة المعلومات ودقتها أمر ضروري لتحديد طريقة التقييم المناسبة لتطبيقها. يمكن تقسيم عملية الحصول على البيانات إلى مرحلتين:

المرحلة الأولى: تحديد أنواع البيانات اللازمة لعملية التقييم

المرحلة الثانية: عملية جمع البيانات والمعاينة

1.4 أنواع البيانات اللازمة لعملية التقييم

تحديد أنواع البيانات اللازمة لعملية التقييم هو الجزء الأول من عملية تقييم الفنادق والأبنية الترفيهية. ويجب على المقيم تحديد فئة الفندق المراد تقييمه وطريقة إدارة الأعمال فيه لمعرفة البيانات المطلوبة أثناء زيارة الموقع. على سبيل المثال، عادة ما يحتوي منتجع ساحلي عدد من المباني المقامة داخل مجمع الفندق (الشاليهات). بالإضافة إلى ذلك، لن تكون عائدات الدخل فقط من مبيعات الغرف ولكن قد تأتي من مصادر أخرى مثل الأنشطة الخارجية. وحالما تُحدد فئة الفندق، تصبح عملية جمع البيانات سهلة حيث يمكن إعداد قائمة مرجعية شاملة بمهام المعاينة وتسليمها لفريق التقييم. هناك حالتان لعملية جمع البيانات، وهما بيانات العقارات المشغلة حديثاً والأخرى التي تعمل منذ فترة. كما تختلف عملية جمع البيانات باختلاف الدافع ورائها. وتدعم الطرق القابلة للتطبيق فقط.

1.1.4 أنواع البيانات اللازمة لتقييم الفنادق

بما أن الفنادق عقارات خاصة، يختلف توفر بياناتها وطبيعتها عملها من فندق لآخر. على سبيل المثال، تتوفر بيانات ملاعب الغولف (صيانة الملاعب والعضويات) في الفنادق والمنتجعات التي تحتوي عليها. حتى في هذه الحالة، قد تختلف تكاليف الصيانة ورسوم العضوية من فندق لآخر. وكما ذكرنا سابقاً، يمكن الحصول على البيانات الأولية من الملاحظة الشخصية. ولكن يمكن جمعها من خلال المقابلات والتواصل الشفهي. وعادة ما يوفر مشغلو الفنادق البيانات الثانوية. وفيما يلي بعض البيانات الأساسية المطلوبة لتقييم الفنادق:

- معلومات الملكية
- حالة الفندق وتاريخ تشغيله (صلاحية ترخيص مزاولة النشاط التجاري)
- رسوم الغرف ونسبة الإشغال
- عدد الغرف المتوفرة والمتاحة للبيع
- خدمات الغرف
- مرافق الفندق
- المعلومات الخاصة بمباني الفندق
- معلومات الدخل الأخرى بالإضافة إلى مبيعات الغرف

- تكاليف الإنفاق
- توفر معلومات حول تشغيل الفندق.
- توفر الصحف الرسمية أو المستندات الحكومية المتعلقة بقطاع السياحة.
- توفر التقارير الخاصة أو الإصدارات المطبوعة عن قطاع الفنادق بصفة دورية كتيبات الفندق.
- الدليل المتضمن للمبادئ والقواعد الأساسية، إلخ.

وبالرغم من تنوع المعلومات فإنها تعتبر غير كافية. وفي بعض الأحيان تكون بيانات الفندق محدودة للغاية. على سبيل المثال، لن تتوفر بيانات كثيرة عن إيرادات ونفقات الفنادق الجديدة وتكون العملية أصعب في الفنادق التي تتكبد خسائر بدلاً من الأرباح. في هذه الحالات، قد يكون اختيار طريقة التقييم محدوداً لأن البيانات المتاحة غير كافية لتطبيق طريقة الأرباح. لذا يجب تطبيق طريقة أخرى تناسب البيانات الموجودة مثل طريقة خصم التدفقات النقدية. تعد عمليات التحديد والفحص والتحقق والتحليل واستخلاص النتائج جزءاً لا يتجزأ من عملية جمع البيانات. لذا يجب أن يكون المقيم على علم بغرض التقييم وتاريخ إجرائه حتى تكون تعليمات التقييم واضحة ومبررة.

2.1.4 أنواع البيانات اللازمة لتقييم الأبنية الترفيهية

تمثل الأبنية الترفيهية أشكال عدة من الأعمال التجارية والترفيهية وتعتبر تعتبر بمثابة "مشروعات مستمرة" تمثل مزيجاً من المنشأة العقارية والتجارية. وفي هذه الحالة، تحتوي العقارات على أصل غير ملموس لا يتم تقييمه في العادة. تشبه طريقة جمع البيانات في عملية تقييم الأبنية الترفيهية طريقة الفنادق ولكنها أكثر تعقيداً من حيث الموارد التشغيلية وموارد البيانات. لذا يحتاج تقييم الأبنية الترفيهية المتعددة والفرعية لبيانات ومعلومات أكثر. وفيما يلي بعض البيانات الأساسية المطلوبة لتقييم الأبنية الترفيهية:

- معلومات الملكية
- حالة المدينة وتاريخ تشغيلها
- معلوم الدخل
- المرافق والخدمات
- دخل وتكاليف المدينة

2.4 عملية جمع البيانات والمعاينة

تعد عملية جمع البيانات عملية مهمة لأنها تمكن المقيم من إجراء الحسابات اللازمة. ويجب على المقيم تحديد مصادر البيانات والتحقق من مصداقيتها وتوفرها؛ لأن عملية التقييم تتأثر بأنواع البيانات المتاحة. وتبدأ هذه العملية بمجرد تلقي التعليمات وتستمر إلى معاينة العقار. يجب على المقيم تحديد مصادر البيانات المتعلقة بالتقييم ومصداقيتها وتوفرها. تبدأ عملية جمع البيانات قبل المعاينة وتستمر خلال معاينة الموقع. وتستخدم هذه العملية في تقييم الفنادق والمنتجعات. معاينة الموقع عنصر هام للغاية في عملية التقييم نظراً لأن معظم المعلومات ذات الصلة التي يتم الحصول عليها خلال عملية التقييم تتم عن طريق هذه المعاينة. ويكون تقدير القيمة ممكناً فقط عندما تكون كافة البيانات المطلوبة متاحة. يجب على المقيم خلال معاينة الموقع، إجراء المقابلات وأعمال الملاحظة والقياس للتأكد من الحصول على كافة المعلومات المطلوبة. وفور الحصول على المعلومات، تبدأ عملية فحص البيانات وتحليلها. وتكون الخطوة التالية هي عمل حسابات القيمة والتحقق مما إذا كانت النتائج تعكس اتجاه السوق أم لا. يفضل أن تكون بحوزة المقيم قائمة مرجعية خلال زيارة الموقع للتأكد من تغطية كافة جوانب البيانات المطلوبة وعدم ترك أي معلومات. تشمل القائمة المرجعية لمعاينة موقع الفندق:

- تعريف العقار (اسم الفندق، مالك المبنى، عدد الطوابق، اسم المشغل، عدد الغرف، تصنيف الفندق، نوع الفندق...)
- رسوم الغرف المعلنة (كافة أنواع الغرف)
- نسبة الإشغال في السنوات الأخيرة (مثال الثلاثة سنوات السابقة)
- مرافق الغرف
- المرافق الإضافية (مطعم، صالة ألعاب، حمام سباحة، مركز أعمال، منتجع صحي، قاعات اجتماعات، تقنية المعلومات والاتصالات، إلخ).
- عدد مواقف السيارات (بسقف/بدون سقف)
- الإيرادات (الإيجار المدفوع لمالك المبنى والشروط، إيرادات الإيجار من مصادر أو أماكن أخرى، إن وجدت، الإيرادات الأخرى، بيان الخسائر/ الأرباح عن السنوات الثلاثة السابقة على الأقل)
- المعلومات الخاصة بمباني الفندق (حالة المبنى، مخطط الطوابق، نظام مكافحة الحريق...)
- مرافق الغرف وحالتها.
- المنطقة والموقع (هل الفندق يقع في منطقة رئيسة أم فرعية).
- خدمات الفندق الأخرى المتاحة في المنطقة المجاورة وحالتها.

5. طرق تقييم الفنادق والأبنية الترفيهية

بعد جمع البيانات اللازمة عن الفنادق وتحليلها يتم اختيار طرق التقييم المناسبة للعقار محل التقييم ويمكن استخدام أسلوب أو أكثر من الطرق المعتمدة للتقييم حسب توفر البيانات والغرض من عملية التقييم. تُفرض بعض القيود عند تقييم الفنادق وذلك لأنها عقارات متخصصة وغير متداولة عادةً في السوق. وقد يكون لبعض الطرق مزايا وعيوب معينة؛ لذا يُنصح بتطبيق أكثر من طريقة قبل إبداء أي رأي بشأن القيمة. من الطرق المعتمدة لتقييم مراكز الفنادق نجد:

- **طريقة المقارنة (Sales comparison method)** وهي تندرج ضمن أسلوب السوق، غالباً ما يتم تطبيق هذه الطريقة في صورة توفر بيانات عن أسعار حديثة لعقارات مشابهة. بالإضافة إلى ذلك يجب التأكد أن الملكية العقارية المُباعة لها أعلى وأفضل استخدام مماثل أو مشابه للعقار موضوع التقييم. هذه الطريقة محبذة لتقييم العديد من العقارات ولكن يصعب تطبيقها في تقييم الفنادق وذلك لصعوبة توفر معلومات عن أدلة مبيعات فنادق مشابهة في السوق.
- **طريقة رسملة الدخل (Capitalization method)** وتُسمى كذلك طريقة الاستثمار وهي طريقة تندرج ضمن أسلوب الدخل. ويتم تطبيق هذه الطريقة لتقييم العقارات التي تدر دخلاً مثل الفنادق.
- **طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow method)** وهي طريقة تندرج ضمن أسلوب الدخل وتتمثل في تقدير القيمة الحالية للعقار عبر خصم صافي الدخل التشغيلي المستقبلي بالإضافة إلى القيمة النهائية للعقار في نهاية فترة الاحتفاظ.
- **طريقة الأرباح (Profit method)** وتُستخدم هذه الطريقة في تقييم العقارات التي يكون الجزء الهام من القيمة متأتي من أرباح النشاط التجاري للعقار وليس من قيمة الأرض والمباني. تعتبر طريقة الأرباح أفضل طريقة لتقييم الفنادق بوجه عام، لأنها تعكس أسباب الاستثمار واستراتيجيات المشترين العاديين بشكل دقيق. وعادة ما تكون البيانات المستخدمة في طريقة الأرباح معدلة باستخدام عوامل السوق وهذا يقلل من المحتوى الذاتي وغير الموضوعي.

1.5 طريقة المقارنة

تندرج طريقة المقارنة ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس المنطقة التي يوجد بها العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساساً سليماً ومنطلقاً لعملية

التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المُقيّم إجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم إجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص أو سمات متشابهة. ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار، وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة إلى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دوراً أساسياً في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

1.1.5 المبدأ الأساسي لطريقة المقارنة

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الإستبدال (Principle of substitution). وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي تم دفعه في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة، لكنه يقر بأن لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة، فإن المُقيّم يُحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق، ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

2.1.5 مراحل تطبيق طريقة المقارنة

يُمكن تلخيص متطلبات تطبيق طريقة المقارنة في سبع مراحل وهي كالتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

تعتبر المبيعات المقارنة التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم أفضل من المبيعات المقارنة التي تعود إلى فترة زمنية أطول. لا يُمكن تحديد الإطار الأمثل لعملية التقييم العقاري لأن تذبذب أسعار العقارات يختلف من مكان إلى آخر.

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

كلما كانت منطقة السوق أضيق وتتوافر فيها عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً كلما اقترب المقيم من تقدير القيمة السوقية للعقار محل التقييم. من السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد اتجاهات الأسعار غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

يجب دراسة العقار محل التقييم من كافة النواحي المادية والفنية والقانونية.

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

من العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند عمليات التسوية:

- حالة وظروف السوق

- الموقع

- تواريخ المعاملات
- أحكام وشروط التنظيم والتخطيط
- الخصائص المادية والقانونية للعقار

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

يجمع المُقيّم بيانات العقارات المقارنة بعد تحديد الإطار الزمني ومنطقة السوق. والمبيعات التي يعتمد عليها المُقيّم والمحاكم هي المبيعات المسجلة ولا يُعتمد على العقارات المُشابهة المُباعة بمجرد الحصول على عروض البيع أو الشراء. ويجب على المُقيم التأكد من أن المبلغ المدفوع يُمثل القيمة الحقيقية للعقار وأن شروط القيمة السوقية قد توفرت في عملية البيع.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يجب التحقق من صحة ودقة بيانات بيع العقارات المُشابهة قبل استخدامها لأغراض المقارنة. ويجب على المُقيم التأكد من أن المبلغ المدفوع يُمثل القيمة الحقيقية للعقار وأن شروط القيمة السوقية قد توفرت في عملية البيع. كما يجب حذف واستبعاد المعاملات التي تمت بين أطراف تربطهم مصلحة خاصة أو مؤسسات ذات علاقة أو البيع لحبس الرهن أو لغرض سداد الديون أو لأي سبب من الأسباب الأخرى التي تنتفي فيها شروط القيمة السوقية.

بعد التحقق من البيانات يحتاج المُقيم إلى إجراء تسويات محددة بصورة مسبقة على العقار المقارن وتشمل هذه التسويات شروط الدفع والترتيبات المالية، المكونات غير العقارية للقيمة أو الأعباء على العقار.

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات المقارنة، تبدأ عملية التحليل المنهجي ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة حسب نوعية العقار.

3.1.5 تطبيق طريقة المقارنة في تقييم الفنادق

تعد طريقة مقارنة مبيعات الغرف (سعر الغرفة الواحدة) طريقة بسيطة وسهلة الاستخدام لتطبيق طريقة المقارنة.

يحتاج المُقيم إلى إجراء تسويات قبل تطبيق طريقة المقارنة ونذكر على سبيل المثال (وليس الحصر):

- عامل الوقت وشروط الدفع
- الموقع
- المرافق والخدمات (مستوى المرافق والمكانة التنافسية للفندق في السوق...)
- حالة المبنى (عمر المبنى والكفاءة التشغيلية لتصميمه وتخطيطه...)

- تصنيف النجوم/فئة الفندق

- عدد الغرف

يصعب تطبيق طريقة المقارنة في تقييم الفنادق وذلك لصعوبة توفر معلومات عن أدلة مبيعات فنادق مشابهة في السوق. وقد تساعد هذه الطريقة (في صورة إمكانية تطبيقها) من التأكد من مدى معقولية القيم المشتقة من أسلوب الاستثمار (رسملة الدخل) ومن طريقة الأرباح.

مثال: المطلوب تقدير القيمة السوقية لفندق من فئة 5 نجوم بطريقة المبيعات المقارنة. تم تشييد النزل في سنة 2012 ويتكون من 83 غرفة. نسبة الشواغر 25% (نسبة الاشغال 75%). مُجمل الدخل السنوي للفندق 8,539,764 ريال ونسبة المصاريف التشغيلية 65.7% و تاريخ التقييم 1 ديسمبر 2018. لتطبيق أسلوب السوق تم جمع البيانات اللازمة عن عمليات بيع فنادق مقارنة:

فندق 4	فندق 3	فندق 2	فندق 1	
أكتوبر 2017	يناير 2018	أغسطس 2018	سبتمبر 2018	تاريخ البيع
2009	2004	2001	2003	سنة البناء
74	91	110	128	عدد الغرف
29,025,020	35,890,000	47,600,000	60,000,000	سعر البيع (ريال)
69%	74%	75%	75%	نسبة الاشغال
8,400,000	11,010,000	14,417,600	15,600,000	مُجمل الدخل
68.1%	68.9%	69.5%	64.7%	نسبة المصاريف التشغيلية

معلومات اضافية:

- كل عمليات بيع الفنادق المشابهة تمت نقدا وبالتالي لا توجد تعديلات على شروط التمويل
- ظروف السوق الحالية لم تتغير مقارنة بظروف السوق التي تم فيها بيع الفنادق المقارنة لان عمليات البيع تعتبر جيدة بالنسبة لتاريخ التقييم
- يوجد تعديلات بالنسبة للموقع وعمر وحالة الفندق وكذلك تعديلات بالنسبة للعلامة التجارية

الحل:

فندق 4	فندق 3	فندق 2	فندق 1	الفندق محل التقييم	
أكتوبر 2017	يناير 2018	أغسطس 2018	سبتمبر 2018		تاريخ البيع
2009	2004	2001	2003	2012	سنة البناء

74	91	110	128	83	عدد الغرف
29,025,020	35,890,000	47,600,000	60,000,000	-	سعر البيع (ريال)
%69	%74	%75	%75	%75	نسبة الاشغال
8,400,000	11,010,000	14,417,600	15,600,000	8,539,764	مُجمَل الدخل
3.46	3.26	3.30	3.85	-	مضاعف مُجمَل الدخل*
%68.1	%68.9	%69.5	%64.7	%65.7	نسبة المصاريف التشغيلية
2,679,600	3,424,110	4,397,368	5,506,800	2,929,139.05	صافي الدخل**
%9.23	%9.54	%9.24	%9.18	-	معدل الرسملة الشامل***
36,210.81	37,627.58	39,976.07	43,021.88	35,290,83	صافي الدخل التشغيلي للغرفة الواحدة
392,230	394,395.60	432,727.27	468,750		سعر الغرفة الواحدة
%0	%0	%0	%0	%0	شروط التمويل
%0	%0	%0	%0	%0	ظروف السوق
392,230	394,395.60	432,727.27	468,750		سعر الغرفة بعد تعديل شروط التمويل وظروف السوق
%5	%0	%10-	%15-		الموقع
%0	%5	%10	%10		العمر وحالة المبنى
%0	%0	%0	%0		نوعية التصميم والبناء
%0	%0	%0	%0		متوسط حجم الغرفة
%5-	%5-	%5-	%5-		العلامة التجارية
%0	%0	%5-	%10-		مجموع التعديلات
392,230	394,395.60	411,090.91	421,875		سعر الغرفة بعد التعديل

*مضاعف مُجمَل الدخل (Gross Income Multiplier) = مُجمَل الدخل ÷ سعر البيع

** صافي الدخل = مُجمَل الدخل × (1-نسبة المصاريف التشغيلية)

***معدل الرسملة الشامل (Overall Capitalization Rate) = صافي الدخل ÷ سعر البيع

سعر الغرفة بعد عمليات التسوية يتراوح بين 392,230 ريال و421,875 ريال

قيمة الفندق تتراوح بين: (83 غرفة × 392,230 ريال) = 32,555,090 ريال وبين (83 غرفة × 421,875 ريال) = 35,015,625

ريال ويمكن اعتبار المتوسط 33,785,357.50 ريال كقيمة مقترحة للفندق موضوع التقييم.

2.5 طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل (أو طريقة الاستثمار) هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار. وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار. وفقاً لمعايير التقييم الدولية (المعيار 105، الفقرة 50.3) "يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل". في بعض الحالات لا سيما عندما يعمل الأصل بمستوى ثابت من النمو والأرباح في تاريخ التقييم، يمكن أن لا يكون من الضروري النظر في فترة توقعات صريحة ويمكن أن تشكل القيمة النهائية الأساس الوحيد للقيمة (يشار إليها أحياناً باسم طريقة رسملة الدخل).

1.2.5 المبدأ الأساسي لطريقة رسملة الدخل

بالاعتماد على معايير التقييم الدولية وبالتحديد المعيار 105 والفقرة 50.4 " يتمثل المبدأ الأساسي لأسلوب الدخل في أن المستثمر يتوقع الحصول على عائد من استثماره ويجب أن يعكس هذا العائد مستوى المخاطر المتوقعة في الاستثمار". وبالتالي تعتمد طريقة الاستثمار على مبدأ التوقع (Principle of expectation) وهذا المبدأ مفاده القيمة الحالية للملكية العقارية هي عبارة عن تعبير عن القيمة الحالية للمنافع المستقبلية المتوقعة حصولها. ولا يتم شراء العقار بسبب استخدامه الحالي أو صافي الدخل الحالي الذي يحققه، ولكن لغرض الاستخدام المتوقع له والمنافع ذات الصلة التي ستتحقق في المستقبل بسبب ملكية الأصل.

2.2.5 مراحل تطبيق طريقة رسملة الدخل

في طريقة رسملة الدخل، وحدات المقارنة المستخدمة هي مضاعف مُجمل الدخل (Gross Income Multiplier; GIM) أو مضاعف إيراد الغرف (Room Revenue Multiplier; RRM). يعتمد الدخل على البيانات السائدة داخل نفس القطاع، على افتراض أن الأعمال ستسير وفقاً للوضع الطبيعي.

1.2.2.5 مضاعف مُجمل الدخل (GIM)

يمكن أن يكون إجمالي الدخل أما إجمالي الإيرادات (أو العائدات) المتوقعة من أعمال الفندق أو صافي الأرباح المستدامة (تعرف أيضا بإجمالي الأرباح التشغيلية). يمكن تقدير قيمة رأس المال الخاصة بالفندق باستخدام مضاعف مُجمل الدخل بتطبيق الخطوات التالية:

- أ- الخطوة الأولى: تحديد نسبة مُجمل الدخل المستحق إلى سعر البيع من معاملة السوق الأخيرة لفنادق مماثلة.
- ب- الخطوة الثانية: تقدير مُجمل الدخل المستحق للفندق محل التقييم.
- ج- الخطوة الثالثة: ضرب مُجمل الدخل المستحق للفندق محل التقييم في مضاعف مُجمل الدخل المحدد في الخطوة الأولى لتقدير قيمة رأس المال.

يعتمد مضاعف مُجمل الدخل على أسعار البيع الفعلية في السوق والدخل الإجمالي المشتق من المعاملة التجارية الفعلية. يُسهي مضاعف مُجمل الدخل كذلك بمعامل شراء السنوات (Years Purchase; YP)

$$\text{مضاعف مُجمل الدخل} = \frac{\text{القيمة الرأسمالية}}{\text{مُجمل الدخل}}$$

يُستخدم مضاعف مُجمل الدخل في التقييم نظرًا لسهولة وسرعته في المقارنة. ولا يتطلب إجراء أي تعديل على الفروق بين العقار المشابه والعقار محل التقييم. ويستند إلى تدفق مُجمل الدخل الفعلي وسعر البيع السائد في السوق. إذا كانت نوعية الخدمات المقدمة مختلفة بين العقار المشابه والعقار محل التقييم، فمن المفترض أن ينعكس هذا الفرق في كلٍ من سعر البيع والإيجار. على الرغم من ذلك، هناك بعض القيود في تطبيق طريقة مضاعف مُجمل الدخل في التقييم أهمها:

- (أ) يجب أن يكون العقار محل التقييم في سوق مفتوحة وتنافسية وتُقيم على أساس مُجمل الدخل.
- (ب) يفترض تطبيق مضاعف مُجمل الدخل وجود نطاق ضيق لمعدلات الإشغال والنفقات بين كافة العقارات ولا سيما عند استخدام الإيرادات الإجمالية بدلا من صافي الأرباح المستدامة. وهذا يعني أن هذه الطريقة لا تتأثر بالفروق الموجودة في صافي الأرباح التشغيلية.

تعتبر هذه الطريقة أكثر عملية مقارنةً بطريقة الأرباح لأن الأرباح المتوفرة (إن وجدت) تكون غير كافية لتلبية معدل عوائد العناصر الثلاثة للقيمة في أعمال الفندق (الأصول الثابتة وعنصر ربح المستأجر الافتراضي وقيمة المحتويات). بالإضافة إلى ذلك، يمكن جمع العناصر الثلاثة معًا (لأنها غير معنية بمستحقي الأرباح سواء كان المشغل أو مالك المبنى أو توزيع

النسب فيما بينهم) لأن أغلب الفنادق الكبيرة تُدار بواسطة ملاكها. لذلك يمكن الحصول على القيمة (حتى وأن كان التشغيل يحقق أرباح قليلة) باستخدام مضاعف الدخل الإجمالي.

2.2.2.5 مضاعف إيراد الغرف (RRM)

يمكن تطبيق مضاعف إيراد الغرف (RRM) باستعمال المعادلة التالية:

$$\text{مضاعف إيراد الغرف} = \frac{\text{قيمة المبيعات}}{\text{عدد غرف النزلاء}} \times \frac{1}{\text{متوسط السعر اليومي}}$$

بعد تقدير مضاعف إيراد الغرف للفنادق المُشابهة، يمكن تقدير مضاعف سعر الغرفة المناسب للعقار محل التقييم.

قيمة المبيعات للفندق محل التقييم = مضاعف إيراد الغرف × عدد غرف النزلاء × متوسط السعر اليومي

تتميز هذه الطريقة بكونها تأخذ بعين الاعتبار متوسط السعر اليومي للغرف وعدد النزلاء. من عيوب هذه الطريقة أنها تتأثر بنسب الإشغال وبالإيرادات الغير مرتبطة بالغرف:

- الفندق ذو نسبة إشغال أعلى يكون مضاعف إيراد غرفه أعلى من الفندق ذي نسبة إشغال أقل وليس من السهل تحديد مقدار التعديل.
- يترتب على الفرق في نسبة الإيرادات غير المتعلقة بالغرف بالمقارنة بإيرادات الغرف مضاعف سعر غرف مختلف. ينتج مضاعف إيراد غرفة أعلى إذا كانت الإيرادات غير المتعلقة بالغرف أعلى بالمقارنة بمتوسط سعر يومي معين.

3.5 طريقة خصم التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية. وفقاً لمعايير التقييم الدولية (المعيار 105، الفقرة 40.1) "يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل". على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل

تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105، الفقرة 50.1).

1.3.5 المبدأ الأساسي لطريقة خصم التدفقات النقدية

بالاعتماد على معايير التقييم الدولية وبالتحديد المعيار 105 والفقرة 40.4 " يتمثل المبدأ الأساسي لأسلوب الدخل في أنّ المُستثمر يتوقع الحصول على عائد من استثماره ويجب أن يعكس هذا العائد مستوى المخاطر المتوقعة في الاستثمار". وبالتالي تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على مبدأ التوقع (Principle of expectation) وهذا المبدأ مفاده ، القيمة الحالية للملكية العقارية هي عبارة عن تعبير عن القيمة الحالية للمنافع المستقبلية المتوقع حصولها.

2.3.5 خطوات تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية

بالاعتماد على المعيار 105 من معايير التقييم الدولية والفقرة 50.4 يُمكن تلخيص الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:

- أ- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
- ب- تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
- ج- إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
- د- تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ (إن وجدت).
- هـ- تحديد معدل الخصم المناسب.
- و- تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت.

يتم استعمال المعادلة التالية لتطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم الفنادق:

$$Hotel Value = \frac{NOI_1}{(1+i)^1} + \frac{NOI_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{NOI_n}{(1+i)^n} + \frac{RV_n}{(1+i)^n}$$

(Value): القيمة الحالية للفندق موضوع التقييم

($NOI_1; \dots; NOI_n$): صافي الدخل التشغيلي للفندق للسنوات المستقبلية

(i): معدل الخصم (معدل العائد المطلوب على الاستثمار)

(RV_n): القيمة الاستردادية للفندق في نهاية فترة الاحتفاظ

3.3.5 تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في تقييم الفنادق

المطلوب تقدير القيمة السوقية لفندق خمس نجوم. يستعرض الجدول التالي بيانات الغرف ونسب الإشغال ونسب نمو الدخل والمصاريف المستقبلية (تاريخ التقييم 2018).

بيان	جزئي	كلي
عدد الغرف	290	
معدل الإشغال	%80	
عدد الغرف المتاحة سنويا	232	
الدخل اليومي للغرفة	800	
الدخل السنوي للغرف (365 يوم في السنة)		67,744,000
دخل الأطعمة والمشروبات	7,248,691	
دخل آخر	1,086,061	
مُجمَل دخل المبيعات		76,078,752
مُجمَل تكلفة المبيعات	7,068,809	
مُجمَل المصاريف التشغيلية	10,762,434	
مُجمَل المصاريف الأخرى	4,950,286	
مُجمَل الدخل التشغيلي		53,297,223
مجمَل المصروفات وذات الصلة	12,631,493	
مُجمَل الربح التشغيلي		40,665,730
الرسوم الإدارية والتأمين والضرائب	1,202,409	
صافي الدخل التشغيلي		39,463,321

- نسبة نمو صافي الدخل التشغيلي المتوقع: 2%
- فترة الاحتفاظ 5 سنوات
- معدل الخصم: 8%
- يتوقع أن يكون صافي الدخل التشغيلي ثابت بعد نهاية فترة الاحتفاظ (g=0)

2023	2022	2021	2020	2019	2018	
43,570,695.15	42,716,367.79	41,878,791.95	41,057,639.17	40,252,587.42	39,463,321	صافي الدخل التشغيلي
544,633,689.3						القيمة الاسترادية
537,435,783.5	القيمة الحالية للفندق					

4.3.5 تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة الإيجار من الباطن

الإيجار من الباطن هو عملية قيام المستأجر الأصلي (head lessee) بإعادة تأجير العقار إلى طرف ثالث يسمى المستأجر من الباطن (Sublessee) ويتولد بالتالي حق ثالث يسمى حق المستأجر من الباطن (the sublessee's interest) وهو حق الانتفاع بالعقار موضوع الإيجار لفترة مساوية أو أقل لفترة الإيجار المتبقية بالنسبة للمستأجر الأصلي. يتم تقدير قيمة حق المستأجر من الباطن عبر حساب القيمة الحالية للفرق بين قيمة الإيجار السوقية وقيمة الإيجار المدفوعة إلى المستأجر الأصلي.

مثال: لنفترض فندق مكون من 200 غرفة وتم تأجيره من المالك قبل 8 سنوات إلى مستثمر محلي بقيمة صافي إيجار 240 ريال للغرفة لليوم الواحد (بغض النظر عن معدل الإشغال والشواغر). مدة عقد الإيجار الأصلي 25 سنة. قبل 5 سنوات ارتفعت صافي قيمة الإيجار إلى 320 ريال للغرفة نتيجة تزايد الطلب وتحسن الظروف الاقتصادية. قام المستأجر الأصلي (المستثمر المحلي) قبل خمس سنوات بإعادة تأجير غرف الفندق إلى شركة سياحية بقيمة الإيجار السوقية وحتى نهاية عقد الإيجار الأصلي. يستعرض الجدول التالي الدخل الحالي للفندق:

عدد الغرف	200
معدل الإشغال	80%
عدد الغرف المتاحة	160
دخل الإيجار اليومي للغرفة	1200 ريال
دخل الإيجار اليومي لكل غرفة متاحة (80%×1200)	960 ريال
الدخل اليومي للأطعمة والمشروبات لكل غرفة متاحة	100 ريال
دخل آخر (يومي لكل غرفة متاحة)	50 ريال
الدخل اليومي لكل غرفة متاحة	1110 ريال
تكلفة المبيعات اليومية (لكل غرفة)	(400 ريال)
مُجمَل المصاريف التشغيلية (لكل غرفة)	(120 ريال)
مُجمَل المصاريف الأخرى (لكل غرفة)	(140 ريال)
مُجمَل الدخل التشغيلي	450 ريال
مصاريف أخرى (تأمين، رسوم ضرائب) لكل غرفة	70 ريال
صافي الدخل التشغيلي (لكل غرفة)	380 ريال

بالنسبة لمعدلات الخصم فهي تختلف باختلاف صاحب المنفعة ودرجة المخاطر. بالنسبة للمالك الأصلي معدل الخصم 8% وبالنسبة للمستأجر الأصلي معدل الخصم 9% وبالنسبة للمستأجر من الباطن معدل الخصم 10%.

المطلوب:

- 1- تقدير قيمة المنفعة السنوية بالنسبة للمالك الأصلي
- 2- تقدير قيمة المنفعة السنوية بالنسبة للمستأجر الأصلي
- 3- تقدير قيمة المنفعة السنوية بالنسبة للمستأجر من الباطن
- 4- تقدير القيمة الحالية للفندق

الجل:

- 1- قيمة المنفعة بالنسبة للمالك الأصلي (Owner): (240 ريال للغرفة يوميا × 365 يوم) × 200 غرفة = 17,520,000 ريال سنويا للمدة المتبقية من العقد (25-8=17 سنة).
- 2- قيمة المنفعة بالنسبة للمستأجر الأصلي (head lessee): (80 ريال للغرفة يوميا × 365 يوم) × 200 غرفة = 5,840,000 ريال سنويا للمدة المتبقية من العقد (17 سنة).
- 3- قيمة المنفعة بالنسبة للمستأجر من الباطن (Sublessee): (60 ريال للغرفة يوميا × 365 يوم) × 200 غرفة = 4,380,000 ريال سنويا للمدة المتبقية من العقد (17 سنة).
- 4- بالنسبة لمعدلات الخصم فهي تختلف باختلاف صاحب المنفعة لأن درجة المخاطر مختلفة. بالنسبة للمالك الأصلي فان قيمة الإيجار التعاقدية (المسجلة في العقد) أقل من قيمة الإيجار السوقية وبالتالي أقل درجة مخاطر. في حالة أن قيمة الإيجار التعاقدية أكبر من قيمة الإيجار السوقية فتعتبر الحالة أكثر مخاطر لأنه يوجد فائض في الإيجار (Excess rent). بالنسبة لقيمة المنفعة للمستأجر الأصلي فان القيمة الإيجارية السوقية أعلى من القيمة التعاقدية وبالتالي درجة مخاطر أعلى. بالنسبة لقيمة منفعة المستأجر من الباطن فتعتبر أكثر مخاطرة مقارنة بقيمة منفعة المالك الأصلي والمستأجر الأصلي مما يعني معدل خصم أعلى. يلخص الجدول التالي متغيرات قيمة المنفعة.

- القيمة الحالية للمنفعة بالنسبة للمالك الأصلي

$$\text{Owner Interest Value} = \frac{17,520,000}{(1 + 0,08)^1} + \frac{17,520,000}{(1 + 0,08)^2} + \dots + \frac{17,520,000 + \frac{17,520,000}{0,08}}{(1 + 0,08)^{17}}$$
$$= 219,000,000$$

- القيمة الحالية للمنفعة بالنسبة للمستأجر الأصلي

$$\text{Head Lessee interest Value} = \frac{5,840,000}{(1 + 0,09)^1} + \frac{5,840,000}{(1 + 0,09)^2} + \dots + \frac{5,840,000}{(1 + 0,09)^{17}}$$
$$= 49,894,807.20$$

- القيمة الحالية للمنفعة بالنسبة للمستأجر من الباطن

$$\text{Sublessee interest Value} = \frac{4,380,000}{(1 + 0,10)^1} + \frac{4,380,000}{(1 + 0,10)^2} + \dots + \frac{4,380,000}{(1 + 0,10)^{17}}$$

$$= 35,134,403.50$$

- القيمة الحالية للفندق

$$\text{Hotel Value} = 219,000,000 + 49,894,807.2 + 35,134,403.50 = 304,029,210.7$$

4.5 طريقة الأرباح

تُعتبر طريقة الأرباح من الطرق الملائمة لتقييم الفنادق. عادة ما تُستخدم طريقة الأرباح في تقييم العقارات التي يكون الجزء الهام من القيمة متأتي من أرباح النشاط التجاري للعقار وليس من قيمة الأرض والمباني. ويتم تطبيق طريقة الأرباح في تقييم عقارات خاصة مثل الفنادق، ومحطات البنزين، والمطاعم، ودور السينما.

1.4.5 مكونات طريقة الأرباح

ل للوصول إلى القيمة الرأسمالية للنزل يجب تحديد صافي إيجار الغرف بالإضافة إلى معامل شراء السنوات.

إجمالي الإيرادات	
تُخصم (-) تكلفة المشتريات	=
إجمالي الربح	
مصرفات التشغيل (الأجور...)	(-) تُخصم
صافي الربح (الرصيد القابل للتوزيع)	=
حصة المستأجر	(-) تُخصم
أ) الفائدة على رأس المال	
ب) حصة المشغل من العائد	
إيجارات أخرى	(+) تضاف
إجمالي الإيجار (القيمة السنوية)	=
مصرفات (العقار)	(-) تُخصم
صافي الإيجار	=
معامل شراء السنوات	(×) يُضرب في
القيمة الرأسمالية	=

2.4.5 تطبيق طريقة الأرباح في تقييم الفنادق

المطلوب تقييم فندق ثلاث نجوم سعته 120 غرفة وبالرجوع إلى قائمة الدخل لأخر ثلاث سنوات فقد تبين أن متوسط مُجمل الدخل الفعلي للغرف يبلغ حوالي 400,000 ريال سعودي شهرياً. وتبلغ مبيعات الأغذية والمشروبات بمطعم الفندق نحو 3,000 ريال سعودي يومياً. وتبلغ تكلفة شراء الخامات اللازمة لتشغيل المطعم، بما في ذلك المشروبات، نحو 1,500 ريال سعودي يومياً. وتُقدَّر مصروفات خدمة الغرف بنحو 15,000 ريال سعودي شهرياً، ومرتببات واشتراكات العاملين في التأمينات الاجتماعية نحو 30,000 ريال سعودي شهرياً، في حين تبلغ مصروفات إدارة وتشغيل الفندق نحو 24,000 ريال سعودي شهرياً.

وتوجد ستة محلات تجارية في الطابق الأرضي لمبنى الفندق يتم تأجيرها منذ عامين بقيمة إيجارية يبلغ إجماليها 25,000 ريال سعودي شهرياً. تنفق الشركة حوالي 20% من الدخل على مصروفات العقار، بما في ذلك أقساط التأمين ومصروفات التقييم.

غرف الفندق: 400,000 ريال سعودي شهرياً × 12 شهراً =	4,800,000 ريال سعودي سنوياً
الأغذية والمشروبات: 3,000 ريال سعودي يومياً × 365 يوماً =	1,095,000 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل السنوي	5,895,000 ريال سعودي سنوياً
تُخصَّم (-): المشتريات: 1,500 ريال سعودي يومياً × 365 يوماً =	547,500 ريال سعودي
إجمالي الربح: 5,895,000 – 547,500 =	5,347,500 ريال سعودي
تُخصَّم (-): تكاليف التشغيل	
(أ) مصروفات خدمة الغرف @ 15,000 ريال سعودي شهرياً =	180,000 ريال سعودي سنوياً
(ب) أجور واشتراكات التأمينات الاجتماعية @ 30,000 ريال سعودي شهرياً =	360,000 ريال سعودي سنوياً
(ج) مصروفات إدارة الفندق @ 24,000 ريال سعودي شهرياً =	288,000 ريال سعودي سنوياً
إجمالي تكاليف التشغيل =	828,000 ريال سعودي سنوياً
صافي الربح (الربح القابل للتوزيع)	4,519,500 ريال سعودي سنوياً
تُخصَّم: حصة المستأجر @ 40% من صافي الربح	1,807,800 ريال سعودي سنوياً
يضاف (+): إيجار مساحة محلات البيع بالتجزئة	
25,000 ريال سعودي شهرياً × 12 شهراً =	300,000 ريال سعودي
إجمالي الإيجار	3,011,700 ريال سعودي سنوياً

تخصم (-): مصروفات العقار (مصروفات التقييم + أقساط التأمين + مصروفات الإصلاح + مصروفات إدارية)	
3,011,700 ريال × 20% =	602,340 ريال سعودي سنويًا
صافي الإيجار:	2,409,360 ريالًا سعوديًّا
معدل العائد السنوي الدائم المطلوب @ 7%	$\frac{1}{0.07} = 14.29$
القيمة السوقية للفندق: $2,409,360 \times 14.29$	34,429,754 ريالًا سعوديًّا

6. متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة

تحتوي معايير التقييم على متطلبات إلزامية يجب اتباعها لكي يُعتبر تقرير التقييم ممثلًا لمعايير التقييم الدوليّة. وتقدم معايير التقييم المبادئ والمفاهيم الأساسية التي يجب الأخذ بها بعين الاعتبار عند إجراء عملية التقييم. يجب أن يقدم التقرير وصفًا دقيقًا وواضحًا لنطاق مهمة التقييم، وغرضها، واستخدامها وأي قيود على الاستخدام والإفصاح عن أي افتراضات خاصة.

1.6 المتطلبات العامة لتقرير التقييم

يحدد كلّ من غرض التقييم ومتطلبات المستخدمين مستوى التفاصيل المناسبة لتقرير التقييم. وينبغي على جميع الأطراف الاتفاق على شكل ونوع التقرير كجزء من إعداد نطاق العمل. يصف نطاق العمل (ويسمى أحيانًا بشروط التعاقد) الشروط الأساسية لمهمة التقييم، مثل: نوعية العقار محل التقييم، والغرض من التقييم، ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم. يجب على المُقيّم إبلاغ العميل بنطاق العمل قبل الانتهاء من المهمة، وأن يشمل ما يلي (معياري 101: نطاق العمل):

- أ- هوية المُقيّم
- ب- هوية العميل أو العملاء (إن وجد)
- ج- المستخدمين الآخرين (إن وجد)
- د- تحديد العقار محل التقييم
- هـ- الغرض من التقييم
- و- أساس القيمة المستخدمة
- ز- تاريخ التقييم

- ح- نطاق بحث المقيم
- ط- طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم
- ي- الافتراضات المهمة أو الافتراضات الخاصة أو كلاهما
- ك- نوع التقرير الذي يتم إعداده
- ل- القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
- م- التأكيد على أن التقييم سيُعد وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة وأن المقيم سيقدّر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة.

2.6 محتويات تقرير التقييم

بالاعتماد على المعيار رقم 103 (إعداد التقارير) وعلى الفقرة 30 (تقارير التقييم) يجب أن يُقدم تقرير التقييم

المعلومات التالية على الأقل:

- أ- نطاق العمل المنجز، بما في ذلك العناصر المشار إليها في الفقرة 20.3 من المعيار «101 نطاق العمل»، بقدر ما ينطبق كلّ منها على المهمة.
- ب- الأسلوب أو الأساليب المستخدمة.
- ج- الطريقة أو الطرق المطبقة.
- د- المدخلات الرئيسة المستخدمة.
- هـ- الافتراضات المقدمة.
- و- استنتاج القيمة والأسباب الرئيسة لأيّ نتيجة تم التوصل إليها.
- ز- تاريخ التقرير الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم.

الوحدة الثانية

الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم

أهداف الوحدة

في نهاية هذه الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معارف ومهارات تطبيق طرق التقييم المعتمدة وكتابة تقرير التقييم تماشياً مع متطلبات معايير التقييم الدولية. بالإضافة إلى ذلك يتحصل المتدربون على فكرة شاملة حول مشروع التقييم وطريقة تقييمه وتوزيع الدرجات.

محتويات الوحدة

تتكون الوحدة من العناصر التالية:

- ✓ تفاصيل المشروع التكميلي
- ✓ طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات
- ✓ دراسة حالة: تقييم فندق الامتياز الرياض

المنهجية المُعتمدة

- المحاضرة
- النقاش
- التطبيق

المدة

يوم واحد

7. تفاصيل المشروع التكميلي

1.7 مقدمة عن المشروع التكميلي

المشروع التكميلي هو عبارة عن تقييم فعلي لفندق ويقوم كل متدرب بصفة فردية باختيار الفندق الذي تتوفر فيه البيانات والمعلومات اللازمة للتقييم ويقوم بكل مراحل التقييم انطلاقاً من جمع البيانات وصولاً إلى كتابة التقرير النهائي للتقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ومناقشته أمام لجنة مختصة. يشمل مشروع التقييم ثلاث ملفات أساسية: ملف وورد ويحتوي على تقرير التقييم، ملف اكسيل ويحتوي على تفاصيل الحساب وملف بوربوينت ويحتوي على عرض تقرير التقييم.


2.7 أهداف المشروع التكميلي

يهدف المشروع التكميلي إلى تطبيق المعارف والمهارات التي اكتسبها المتدرب من المنهج الحالي والمنهج السابقة في تقييم فعلي لفندق عبر كتابة تقرير التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية. يمكن تلخيص أهداف المشروع التكميلي في النقاط التالية:

- ربط المعارف النظرية التي تم اكتسابها من المنهج السابقة بالتطبيق على أرض الواقع من خلال تقييم فعلي لأحدي الفنادق وباستعمال بيانات حقيقية. وبالتالي يتم تقليص الفجوة بين الجانب النظري والتطبيقي.
- ربط مخرجات التعليم باحتياجات سوق العمل.
- تحفيز المتدرب على التعلم والبحث، مما يؤدي إلى زيادة التحصيل العلمي وترسيخ المعارف والمهارات المكتسبة من المقرر ومقررات التمويل السابقة عبر تطبيقها على أرض الواقع.
- بانتهاء المشروع التكميلي يكون المتدرب قد اكتسب المهارات المعرفية في تقييم الفندق بالإضافة إلى اكتساب مهارات التواصل (عبر مناقشة المشروع التكميلي) وتقنية المعلومات (عبر استعمال برمجيات الحاسوب الآلي) والمهارات العددية (عبر تفهم وتطبيق نماذج التقييم).

3.7 خطوات المشروع التكميلي

يتكون المشروع التكميلي من 5 خطوات متكاملة وهي كالتالي:

 **الخطوة الأولى:** تحديد العقار موضوع التقييم

يقوم المتدرب في مرحلة أولى في تحديد فندق موضوع التقييم ومن العوامل المحددة في عملية التحديد هي توافر معلومات عن تفاصيل العقار وخصائصه. ومن التفاصيل التي يجب على المُقيم (المتدرب) الحصول عليها نذكر على سبيل المثال (وليس الحصر):

- معلومات الملكية
- حالة الفندق وتاريخ تشغيله (صلاحية ترخيص مزاولة النشاط التجاري)
- رسوم الغرف ونسبة الإشغال
- عدد الغرف المتوفرة والمتاحة للبيع
- خدمات الغرف
- مرافق الفندق
- المعلومات الخاصة بمباني الفندق
- معلومات الدخل الأخرى بالإضافة إلى مبيعات الغرف
- تكاليف الإنفاق
- توفر معلومات حول تشغيل الفندق.
- توفر الصحف الرسمية أو المستندات الحكومية المتعلقة بقطاع السياحة.
- توفر التقارير الخاصة أو الإصدارات المطبوعة عن قطاع الفنادق بصفة دورية كتيبات الفندق.
- الدليل المتضمن للمبادئ والقواعد الأساسية، إلخ.

الخطوة الثانية: جمع البيانات

بعد تحديد العقار وخصائصه يقوم المُقيم بجمع البيانات اللازمة لتطبيق أساليب التقييم المتعارف عليها (أسلوب الدخل، أسلوب السوق وأسلوب التكلفة) بالإضافة إلى بيانات عن القطاع والظروف الاقتصادية. ويحتاج المُقيم معلومات عن صافي الدخل التشغيلي للمبني بالإضافة إلى الرسملة ومعلومات عن عقارات مشابهة بالإضافة إلى معلومات عن تكاليف البناء والتشييد. كما يحتاج المُقيم على بيانات عن القطاع والمؤشرات الاقتصادية والتي يُمكن أن يكون تُؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على عملية تقييم العقار. ومن البيانات التي يحتاجها المُقيم (المتدرب) على سبيل المثال (وليس الحصر):

- مبيعات\ إيرادات الغرف
- إيرادات\ مبيعات المأكولات
- إيرادات\ مبيعات المشروبات
- عوائد الإيجار
- بيانات التدفقات النقدية.
- بيانات القوائم المالية
- أدلة المبيعات المقارنة
- تكلفة المبيعات
- المشتريات
- نفقات العمل والتكلفة التشغيلية
- الرواتب والأجور
- الإدارة العامة وإدارة المبيعات
- التسويق والإعلان
- أعمال الصيانة والإصلاح
- تكلفة الخدمات
- معدل العوائد والخصم.
- تكاليف البناء المباشرة وغير مباشرة
- المؤشرات الاقتصادية المؤثرة على قيمة المبنى موضوع التقييم
- بيانات عن القطاع

الخطوة الثالثة: تحليل البيانات

تشمل هذه الخطوة إلى تحليل بيانات دخل العقار بهدف تحديد صافي الدخل التشغيلي للعقار بالإضافة إلى تحليل السوق والذي يساهم في تقدير معدلات النمو المستقبلية. كما يشمل تحليل البيانات تحليل القطاع والمؤشرات الاقتصادية والتي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على قيمة العقار. من التحاليل التي يحتاجها المُقيم (المتدرب) على سبيل المثال (وليس الحصر):

- فحص بيانات الإيراد التشغيلي
- فحص نفقات العمل والتكلفة التشغيلية
- تحليل أدلة المبيعات.
- تحليل السوق ومعدلات الشواغر.

- تحليل السوق وتقدير مضاعف مجمل الدخل
- تحليل العرض والطلب على الفنادق في المنطقة.
- تحليل جميع المؤثرات على الاستثمار في الاقتصاد المحلي.
- تحليل جميع العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات.

الخطوة الرابعة: إعداد تقرير التقييم

الخطوة الرابعة في عملية التقييم تتمثل في إعداد تقرير التقييم (انظر الفقرة الرابعة من الوحدة الأولى). ويشمل تقرير التقييم فقرات أساسية تشمل:

- مقدمة التقرير وتشمل نطاق العمل (بيانات عن هوية المُقيّم، هوية العميل أو العملاء (إن وجد)، المستخدمين الآخرين (إن وجد)، تحديد العقار محل التقييم، الغرض من التقييم، أساس القيمة المستخدمة، تاريخ التقييم، نطاق بحث المقيم، طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم....)
- خصائص العقار موضوع التقييم
- تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية
- الأسلوب أو الأساليب المستخدمة (الطريقة أو الطرق المطبقة، المدخلات الرئيسة المستخدمة، الافتراضات...)
- استنتاج القيمة والأسباب الرئيسة لأي نتيجة تم التوصل إليها.
- التوصيات والملاحظات (التوصية بشأن الاحتفاظ بالعقار أو الاستثمار فيه أو بيعه، توضيح سبب اختيار المقترحات المذكورة، إشعار العميل بأي مشكلة قد تؤثر في القرار...)

الخطوة الخامسة: تقديم الملفات المطلوبة ومناقشة تقرير التقييم

يشمل مشروع التقييم ثلاث ملفات أساسية: ملف وورد ويحتوي على تقرير التقييم، ملف اكسيل ويحتوي على تفاصيل الحساب وملف بوربوينت ويحتوي على عرض تقرير التقييم. بعد تقديم الملفات المطلوبة يقوم المدرب بتقديم تقرير التقييم ومناقشته أمام لجنة مختصة.

9. دراسة حالة: تقييم فندق في الرياض

1.9 معلومات عامة عن الفندق

فندق "الامتياز الرياض" مُقام على أرض مساحتها 22,890م² وهو فندق موجود على طريق الملك فهد ويحتوي على 352 غرفة. مساحة المسطحات 24,510م² وغرض عملية التقييم هو البيع (بيانات إضافية عن الموقع والمبني وصافي الدخل التشغيلي للفندق في تقرير التقييم).

2.9 معلومات عامة عن تقرير التقييم

تمت الإشارة في الوحدة السابقة إلى المحتويات الأساسية لتقرير التقييم بالاعتماد على المعيار رقم 103 (إعداد التقارير). ويمكن تلخيص العناصر النموذجية لتقرير التقييم كالتالي:

- أ- صفحة غلاف التقرير
- ب- قائمة محتويات التقرير
- ج- مقدمة التقرير وتشمل نطاق العمل المنجز (معيار 101: نطاق العمل)
- د- تحليل السوق والعوامل المؤثرة عليه (يتم تحليل العوامل الاقتصادية والحكومية والتي لها تأثير مباشر وغير مباشر على قيمة العقار).
- هـ- وصف تفصيلي لموقع وخصائص ودخل العقار محل التقييم
- و- تحديد وتفصيل طرق التقييم المعتمدة
- ز- استخلاص القيمة والتوصيات



تقرير تقييم فندق الامتياز في الرياض

إعداد: الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

يناير 2019

قائمة المحتويات

صفحة

	1. مقدمة التقرير
41	1.1 الملخص التنفيذي.....
42	2.1 الشروط المرجعية.....
42	3.1 تحديد العقار محل التقييم.....
42	4.1 الغرض من التقييم.....
42	5.1 أساس القيمة المستخدمة.....
42	6.1 تاريخ المعاينة والتقييم.....
43	7.1 نطاق التقييم.....
43	8.1 طبيعة ومصدر المعلومات.....
43	9.1 الافتراضات والظروف الاستثنائية.....
	2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية
43	1.2 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي.....
43	2.2 قطاع الفنادق في الرياض لسنة 2018.....
	3. بيانات العقار
44	1.3 وصف الموقع والمنطقة المحيطة.....
44	2.3 وصف الملكية العقارية.....
47	3.3 حالة المبنى والصيانة.....
47	4.3 المرافق والخدمات.....
48	5.3 سند الملكية.....
48	6.3 لوائح البناء.....
	4. تحليل دخل العقار
49	1.4 نسبة الإشغال.....
50	2.4 قيمة إيجار الغرف.....
51	3.4 التكاليف التشغيلية للفندق.....
	5. التقييم
52	1.5 طرق التقييم.....

53أدلة القيمة.....2.5
54نتائج التقييم.....3.5
54مطابقة القيمة.....4.5
54الرأي حول القيمة.....5.5

6. الملاحظات والتوصيات

الملحق (1): موقع العقار

ملحق (2): المخططات التفصيلية

ملحق (3): تصريح البناء

ملحق (4): مسح فوتوغرافي للمبني ومكوناته

ملحق (5): صك الملكية

ملحق (6): كروكي المبني

ملحق (7): تفاصيل طريقة الأرباح

الملحق (8): تفاصيل تطبيق أسلوب الدخل

1. مقدمة التقرير

تنويه: يقدم هذا التقرير تقييم فندق افتراضي انطلاقاً من بيانات افتراضية وقد حرصنا أن تكون

الأرقام قريبة من الواقع وأي تشابه بين أرقام التقرير مع الواقع فإن ذلك محض صدفة.

1.1 الملخص التنفيذي: يقدم الملخص التنفيذي رأي فريق التقييم في قيمة العقار، حيث نؤكد لكم قيامنا بالعمل المهني المطلوب والكافي نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة للمهمة. كما أن مزيداً من المعلومات التفصيلية سترد لاحقاً في هذا التقرير.

العميل (صاحب الطلب)	الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المستفيد (مستخدم التقرير)	الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
الغرض من التقييم	البيع
عنوان العقار	الرياض-المملكة العربية السعودية
نوع العقار	فندق الامتياز خمس نجوم
مساحة الأرض	22,890 م ²
مساحة المسطحات	24,510 م ²
عدد المواقف	300
عدد الغرف	352 غرفة
نسبة الإشغال	60%
اسم المالك
تاريخ الصك	12 شعبان 1385 هجري
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	طريقة الأرباح، طريقة الرسملة وطريقة خصم التدفقات النقدية
تاريخ المعاينة	10 يناير 2019
تاريخ التقييم	15 يناير 2019
القيمة النهائية	427,350,000 ريال

2.1 الشروط المرجعية: تم إعداد تقرير التقييم بناءً على طلب المالك (والذي يشار إليه لاحقاً بالعميل) لتقدير القيمة السوقية للفندق لغرض البيع. ونقدم هذا التقرير تحقيقاً للهدف التدريبي المنشود وتنفيذاً لمتطلبات المشروع التكميلي الخاص بمنهج 115 وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى. وقد تم إعداد تقرير التقييم بواسطة فريق من المقيمين التابعين للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة في 2017.

3.1 تحديد العقار محل التقييم: فندق الامتياز في الرياض، طريق الملك فهد، مساحة الفندق حوالي 22,890 م² والملكية هي فندق سياحي يتكون من 352 غرفة.

4.1 الغرض من التقييم: تقدير قيمة الملكية المطلقة لفندق الامتياز في الرياض لأغراض البيع.

5.1 أساس القيمة المستخدمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية الحالية للعقار، على أساس أن العقار خالٍ من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية. وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية: "القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

6.1 تاريخ المعاينة والتقييم: تم استخلاص رأي عن القيمة في 15 يناير 2019 في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 يناير 2019 وتاريخ إصدار التقرير هو 20 يناير 2019. يعكس التقييم رأينا في القيمة كما في هذا التاريخ. ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

7.1 نطاق التقييم: نطاق التقييم اشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم فحص الفندق من الداخل والخارج في يوم معاينة العقار. وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

8.1 طبيعة ومصدر المعلومات: تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار. كما أن البيانات الخاصة بإيرادات الغرف والتكاليف التشغيلية والبيانات السوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استناداً إلى مصادر معتمدة مختلفة.

9.1 الافتراضات والظروف الاستثنائية: لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي وعلى هذا نفترض استثنائياً أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً. كما لم يتوفر لفريق التقييم بيانات عن عمليات بيع حديثة لفنادق مشابهة ومقارنة الفندق محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المقارنة للتقييم.

2. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للفندق. ويتأثر النشاط السياحي بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري في البلد.

1.2 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي: يواصل السوق العقاري استقراره في سنة 2018 بسبب نمو المؤشرات الاقتصادية والتي تؤثر على أداء جميع القطاعات العقارية كما تأثر القطاع العقاري في المملكة بالعديد من المتغيرات أهمها نظام نطاقات والذي يهدف إلى سعودة سوق العمل وقد تم تحديد حد أدنى لنسبة الموظفين السعوديين داخل كل شركة، بالإضافة إلى فرض رسوم المقيمين في سنة 2017، والتي تلزم المقيمين العاملين في المملكة العربية السعودية بدفع رسوم إضافية عن كل مرافق غير عامل لديهم يعيش معهم في داخل المملكة. كما يوجد العديد من المشاريع الضخمة تحت الإنشاء والتي يُتوقع الانتهاء منها قريباً والمشاريع المستقبلية المتوقع إنشاؤها لتحقيق رؤية 2030 مثل مشروع نيوم والذي يُتوقع أن تتجاوز تكلفته 500 مليار دولار.

2.2 قطاع الفنادق في الرياض لسنة 2018: تعتبر الرياض واحدة من أفضل الوجهات السياحية في المملكة ومن بين الفنادق البارزة التي تم افتتاحها في عام ٢٠١٨، نذكر فندق ريزيدنس هيلتون الرياض. وكان تقرير "النظرة العامة على إنشاء الفنادق في المملكة العربية السعودية" والذي أصدرته توب هوتيل بروجكتس قد كشف أن حوالي 84 فندقاً يضم ٢٧,٢٨١ غرفة سيفتح أبوابه في سنة 2018 في كامل أنحاء المملكة.

3. بيانات العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار (الفندق) على أساس معاينة الموقع وخدمات الفندق.

1.3 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

- **وصف الموقع:** يقع الفندق في الرياض، في شمال المدينة، ويبعد مسافة 10 دقائق من مركز الملك عبد الله المالي وحوالي 20 دقيقة بالسيارة من مطار الملك خالد الدولي. يتميز الفندق بموقع استراتيجي وقريب من مواقع الجذب التالية: برج الفيصلية وبرج المملكة وجامعة الملك سعود ومول الرياض بارك
- **إمكانية الوصول إلى العقار:** تعتبر إمكانية الوصول للفندق عالية للغاية بالنسبة للموقع المباشر على طريق الملك فهد وبالقرب من التقاطع مع طريق الملك فهد مع الدائري الشمالي وطريق القصيم مرفق صور وخرائط توضيحية لوصف الموقع والمنطقة المحيطة في الملحق (1)

2.3 وصف الملكية العقارية

- **قطعة الأرض:** هي قطعة أرض تجارية مسطحة، مقاساتها منتظمة بمساحة 22,890 م² على أربع شوارع، الواجهة الرئيسية من الناحية الشرقية على محور عبر المدينة، الأبعاد والحدود يمكن توضيحها كالتالي:

جدول (2): وصف قطعة الأرض³

الاتجاه	المقاسات	الحدود
شمال	97.2 متر	عرض الشارع 15 م
جنوب	97.2 متر	عرض الشارع 20 م
شرق	282.60 متر	عرض الشارع 40 م
غرب	282.60 متر	عرض الشارع 55 م

▪ مواصفات المبني:

مبنى فندق خمس نجوم يتضمن مكاتب ومطاعم ومواقف سيارات ومبنى مكون من سبعة طوابق على النحو التالي:

مساحة المباني: 24,510 متر مربع

- المكاتب السفلية (تحت الأرض) الإدارية، خدمات مواقف السيارات المركزية

³ مرفق نسخة من المخطط التفصيلي للموقع في الملحق (2)

- الطابق الأرضي يحتوي على مكان الاستقبال، المطاعم، المكان، الجيم
- الميزانين يحتوي على اجتماعات قاعة اجتماعات
- المطاعم الموجودة في الطابق الأرضي الرئيسي
- عدد الطوابق: أرضي + ميزانين + سبعة أدوار
- عدد الغرف: 352 بين الغرف والأجنحة
- عدد المصاعد: 18 (مصاعد للزوار + الخدمات)
- وقوف السيارات: مواقف السيارات خارجية، وقوف السيارات في الطابق السفلي

جدول (3): مواصفات المبنى

أعمال البناء	هيكل خرساني للأعمدة والسقوف والأرضيات. تم تنفيذ أساس المبنى من الخرسانة المسلحة، وتم بناء الجدران الخارجية من الطوب، مغطاة بجدران خرسانية، كما أن المداخل والبوابات من الخارج مغطاة بزجاج مزدوج عاكس للحرارة أما الجدران الداخلية تم تنفيذها من ألواح الجبس.
الأسقف	تختلف تشطيبات الأسقف حسب نوعية المكان في الفندق. أسقف ممرات الفنادق تم تنفيذها من خلال لوحات جبسية أما أسقف الغرف فهي من نفس النوعية (ألواح جبسية مختلفة عن ألواح أسقف الممرات) وبالنسبة للمطاعم توجد بعض الألواح الخشبية لإضفاء لمسات تزويق للمكان.
الجدران	جدران مطلية وتحتوي على ورق الجدران اللاصقة وتم استعمال الجدران الزجاجية كفواصل بين المكاتب
الأبواب	أبواب خشبية عالية الجودة ومقاومة للحريق، أبواب زجاجية أوتوماتيكية
الشبابيك	ألمنيوم مع زجاج مزدوج
المدخل الرئيسي	أبواب وجدران زجاجية أوتوماتيكية: أسقف من الرخام والجبس
الأرضية	جميع مداخل الممرات من الرخام والبورسلين بالنسبة للمكاتب الداخلية وقاعات المؤتمرات
واجهة المبنى	تم إنجاز الجزء الخارجي من الفندق من طلاء مقاوم للعوامل المناخية بالإضافة إلى الزجاج الملون الخارجي، كما يوجد بعض الديكور في منطقة الاستقبال على الأرض ودور المنطقة المغطاة من الزجاج وشرائط الألمنيوم.

يستعرض الجدول (4) تفاصيل المبني والمساحات وتوزيع الاستعمال وفقاً للأدوار بما يلي⁴:

جدول (4): توزيع المبني وفقاً للطوابق

الدور	إجمالي المساحة المبنية	الاستعمال
القبو	6,102 م ²	مواقف سيارات
دور أرضي	2,562 م ²	خدمات
دور الميزانين	294 م ²	خدمات
الدور الأول	2,592 م ²	غرف وأجنحة
الدور الثاني	2,592 م ²	غرف وأجنحة
الدور الثالث	2,592 م ²	غرف وأجنحة
الدور الرابع	2,592 م ²	غرف وأجنحة
الدور الخامس	2,592 م ²	غرف وأجنحة
الدور السادس	2,592 م ²	غرف وأجنحة
المجموع	24,510 م ²	--

- الخدمات المتاحة في المبني: يشمل الفندق جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف، بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع القمامة وإنارة الشوارع والصرف الصحي. بالنسبة لأنظمة الحماية والحرائق والتكييف والخدمات الأخرى فهي على النحو التالي⁵:

جدول (5): الخدمات المتاحة في الفندق

نظام التكييف	تم تجهيز الفندق بوحدة تكييف مركزي لتبريد كل مساحات الفندق وتشمل الغرف والمطاعم وغرف الاجتماعات والمكاتب) حيث يتم توفير الهواء المبرد عبر ثماني وحدات توجد على سطح مبني مجاور وكل وحدة بسعة (200) طن
نظام الحرائق	أجهزة إنذار وخطوط مياه أوتوماتيكية وخرائط لإطفاء النار لكل من غرف الفنادق أو الممرات أو القاعات المختلفة، وهناك مضخات أخرى نظام رشاشات الحريق في الأسقف.
نظام الحماية	مبني مجهز بنظام حماية متطور مع كاميرات في موقف سيارات والمداخل والممرات لمتابعة الوضع الأمني للمبني.

⁴ مرفق نسخة من تصريح البناء في الملحق (3)

⁵ مرفق صور ومسح فوتوغرافي لبعض مكونات المبني في الملحق (4)

المصاعد	تم تجهيز الفندق بعدد كبير من المصاعد لخدمة العملاء ونزلاء الفندق، حيث تم تخصيص 18 مصعداً
مزود الطاقة للطوارئ	متوفر مولدات لتوفير الطاقة في حالة الطوارئ بسعة 750 كيلو فولت
المواقف	سعة احتواء 300 سيارة.

3.3 حالة البناء والصيانة

عمر المبني 18 سنة وفي حالة ممتازة. شركة ريادة للفنادق العالمية تعمل وتدير الفندق ويخضع لأفضل نظم إدارة المشاريع العالمية حيث إن المشغل هو واحد من الشركات المميزة في هذا المجال.

4.3 المرافق والخدمات

يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف، بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار.

5.3 خصائص الصك

بالاستناد على نسخة من الصك والإيصال من مالك العقار تتلخص خصائص الصك فيما يلي (مرفق نسخة من الصك في الملحق (5)):

جدول (6): خصائص صك المبني

رقم القطعة	غير متوفر
رقم الصك
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
رسم التخطيط	11,275 م ²
تاريخ الصك	12 شعبان 1385 هجري
سلطة الإصدار	كتابة العدل بالرياض
استخدام الأرض	تجاري
القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد

6.3 نظام البناء

بالاعتماد على مخطط البناء لمدينة الرياض ونسخة من الكروكي يمكن تلخيص نظام البناء وخصائص الكروكي⁶ في الجدول (7)

جدول (7): نظام البناء ووصف الكروكي

رقم تنظيم الكروكي	1500/m
تاريخ تنظيم الكروكي	1417 /6/13
البلدية	بلدية المملكة
رقم التقسيم	لا يوجد
نوع التقسيم	سياحي
رقم القطعة	لا يوجد
المجلس التنظيمي	الارتفاع الأقصى 10 طوابق
نظام البناء	10 طوابق كحد أقصى

4. تحليل دخل العقار

العقار هو فندق خمس نجوم ويُدار من قبل شركة دولية رائدة في مجالها (الريادة للفنادق). يتمثل دخل الفندق في دخل إيجار الغرف بالإضافة إلى الدخل المتأتي من الخدمات الأخرى مثل المطاعم والمقهي والاحتفالات والاجتماعات وخدمات غسيل الملابس وغيرها. يبين الجدول (8) مسطحات الفندق وتفاصيل استخدام كل دور.

جدول (8): توزيع مسطحات الفندق حسب الاستعمال

الدور	إجمالي المساحة المبنية	الاستعمال
القبو	6,102 م ²	مواقف سيارات المغسلة خدمات إدارة الفندق
الدور الأرضي والميزانين	2,856 م ²	الاستقبال قاعات الاجتماعات مكاتب إدارية مصلي النادي الصحي المطاعم

⁶ مرفق نسخة من كروكي المبني في الملحق (6)

غرف وأجنحة	الدور الأول	2,592 م ²
	الدور الثاني	2,592 م ²
	الدور الثالث	2,592 م ²
	الدور الرابع	2,592 م ²
	الدور الخامس	2,592 م ²
	الدور السادس	2,592 م ²

1.4. معدل الإشغال

تشير القوائم المالية إلى انخفاض معدلات الإشغال في سنة 2018 مقارنة بالسنوات الماضية ويرجع ذلك إلى الركود الاقتصادي في الأسواق التجارية. يستعرض الجدول (9) معدلات الإشغال وبعض المؤشرات لإيجار الغرف.

جدول (9): مؤشرات إيجار الغرف

2018	2017	2016	
%69.96	%79.19	%73.12	معدلات الإشغال
79,393	101,151	94,213	عدد الزائرين والمستأجرين
746.66	662.70	614.37	متوسط إيجار الغرفة

2.4 قيمة إيجار الغرف

يستعرض الجدول (10) متوسط القيمة الإيجارية لغرف الفندق حسب نوعية الغرفة

جدول (10): متوسط القيمة الإيجارية لغرف الفندق

متوسط سعر الإيجار لكل ليلة	متوسط مساحة الغرفة (م ²)	نوع الغرفة
600-700 ريال	38	غرفة مفردة
750-800 ريال	40	غرفة مزدوجة
1500-2000 ريال	85	جناح تنفيذي
2500-3000 ريال	130	جناح دبلوماسي

يستعرض الجدول (11) مُجمَل دخل الفندق

جدول (11): مُجمَل دخل الفندق

2018	2017	2016	
59,459,653	65,461,687	55,880,668	دخل إيجار الغرف
27,126,894	32,547,996	30,193,430	الدخل من مبيعات الأطعمة والمشروبات
1,012,600	1,563,069	1,303,273	دخل آخر
87,599,148	99,572,754	87,377,371	مُجمَل دخل النزل

دخل إيجار الغرف يمثل 65% من مجمل دخل الفندق ودخل مبيعات الأطعمة والمشروبات يمثل 32% من مُجمَل دخل الفندق.

3.4 التكاليف التشغيلية للفندق

■ النظام التشغيلي للفندق: يبين النظام التشغيلي للفندق طبيعة العلاقة بين المُشغل والمالك. عملية إدارة وتشغيل الفندق هي عملية شراكة بين مالك الفندق وشركة خدمات (الريادة للفنادق) والتي تتحصل على النسب التالية:

- 1.5% من صافي الدخل

- 10% من مجمل الدخل التشغيلي

■ التكاليف المباشرة (تكاليف المبيعات): يبين الجدول (12) تكاليف المبيعات للسنوات 2016-2018

جدول (12): دخل الفندق

2018	2017	2016	
26,326,847	31,132,395	27,560,406	تكاليف المبيعات (المشتریات)

■ التكاليف غير المباشرة: تشمل كل النفقات والمصاريف الأخرى المتعلقة بالنشاط التشغيلي والإداري للفندق. يستعرض الجدول (13) توزيع التكاليف غير المباشرة.

جدول (13): توزيع التكاليف غير المباشرة

2018	2017	2016	
6 433 970	6 815 231	6 498 557	النفقات العامة والإدارية
3039206	3 401 636	2 860 886	نفقات التسويق
2 562 922	3 032 659	2 256 014	نفقات الإصلاح والصيانة
6,059,632	5,926,235	5,817,659	نفقات الطاقة

يُخص الجدول (14) تفاصيل صافي الدخل التشغيلي للفندق بالنسبة للثلاث سنوات الماضية

جدول (14): صافي الدخل التشغيلي للفندق للثلاث سنوات الماضية

2018	2017	2016	
87,599,148	99,572,754	87,377,371	مُجمَل الدخل
26,326,847	31,132,395	27,560,406	التكاليف المباشرة (تكاليف المبيعات)
22,907,431	24,603,104	22,285,422	التكاليف غير المباشرة (التكاليف التشغيلية)
38,364,870	43,837,255	37,531,543	صافي الدخل التشغيلي

5. التقييم

1.5 طرق التقييم

لوصول إلى القيمة السوقية بناءً على غرض عملية التقييم، سيتم الاعتماد على طريقة الاستثمار (أسلوب الدخل) وأسلوب الدخل (طريقة الرسملة وطريقة خصم التدفقات النقدية). يتم استخدام طريقة الأرباح (طريقة الاستثمار) لتحديد قيمة الفندق موضوع التقييم حيث إن الغرض الرئيسي من إنشاء الفندق هو تحقيق الدخل من تأجير الغرف والخدمات الأخرى، وسيتم استخدام طريقة خصم التدفقات النقدية وطريقة الرسملة للتأكد من القيمة في غياب معلومات مفصلة عن مبيعات مشابهة ومقارنة في منطقة الفندق محل التقييم. سيتم الأخذ بالمتوسط المرجح للثلاث طرق لتقدير قيمة الفندق.

طريقة الأرباح (طريقة الاستثمار): تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الربح التشغيلي للوصول إلى قيمة الإيجار وتحديد قيمة العقار اعتمادًا على معامل شراء السنوات إلى الأبدية والذي يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.

طريقة خصم التدفقات النقدية (أسلوب الدخل): وهي طريقة لتقدير قيمة الفندق عن طريق حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي للسنوات المستقبلية.

طريقة الرسملة (أسلوب الدخل): وهي طريقة لتحويل صافي الدخل التشغيلي إلى قيمة رأسمالية

2.5 أدلة القيمة

تحليل الإيجار: يمكن توضيح قيمة الإيجار للمشاريع المشابهة في الجدول (15) التالي:

جدول (15): دخل العقارات المقارنة

المشروع	مساحة الغرفة (بال م ²)	قيمة الإيجار (ريال للغرفة)
فندق 1- الرياض	36-62	1700-2400 ريال
فندق 2- الرياض	39-90	1400-3770 ريال
فندق 3- الرياض	40-120	2150-6500 ريال
فندق 4- الرياض	38-98	1150-6500 ريال
فندق 5- الرياض	34-140	1377-7838 ريال

تحليل معدل العائد التشغيلي: استنادًا إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المشابهة يتراوح بين 7-8٪، ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى...
- الموقع: سهولة الوصول، وجودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة
- حجم المشروع: أدوار المشروع وحجمها

■ المصروفات: تتراوح نسبة التكاليف المباشرة للمبيعات ما بين 25٪ إلى 30٪ بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة (فنادق 5 نجوم) ونسبة التكاليف غير المباشرة تتراوح بين 35% إلى 40%. فيما يتعلق بتقييم الفندق، هناك عقد صيانة قائم بقيمة 2.4 مليون مكافئ إلى 7٪ من إجمالي الدخل وهذه النسبة منخفضة مقارنة بمشاريع مماثلة والسبب في ذلك هو عقد الصيانة مع شركة مملوكة لصاحب الفندق، وبناءً عليه، تقرر رفع نسبة المصروفات في طريقة التقييم إلى 15٪ كإجراء وقائي.

■ الإشغال: نسبة الإشغال في مجال المشاريع المماثلة ومن قبل الجهة المنظمة للقطاع السياحي (الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني) تتراوح بين 65٪-75٪ وهذه النسبة تختلف باختلاف موقع وعمر الفندق وجودة الخدمات والتشطيبات...

3.5 نتائج التقييم

طريقة الأرباح: القيمة السوقية للفندق 402,500,000 ريال سعودي (تفاصيل الطريقة موضحة في ملف اكسيل وفي الملحق (7))

طريقة الرسملة: القيمة السوقية للمبني 407,800,000 ريال سعودي (تفاصيل الطريقة موضحة في ملف اكسيل وفي الملحق (8))

طريقة خصم التدفقات النقدية: القيمة السوقية للمبني 448,100,000 ريال سعودي (تفاصيل الطريقة موضحة في ملف اكسيل وفي الملحق (8))

4.5 مطابقة القيمة

استناداً إلى جودة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدراً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة الأرباح سيتم اعتماد القيمة التي تم التوصل إليها بطريقة الأرباح وأسلوب الدخل (طريقة الرسملة وطريقة خصم التدفقات النقدية) كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم وقد تم احتساب المتوسط المرجح للقيمة للطرق الثلاث كالتالي 50% طريقة صافي التدفق النقدي و 25% لكلا من طريقتنا رسملة الدخل و الأرباح 427,350,000 ريال سعودي

5.5 الرأي حول القيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية الحالية للملكية العقارية موضوع التقييم (الملكية المطلقة لفندق الامتياز كائن في الرياض) وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي 427,350,000 ريال (أربع مئة وعشرون مليون ريال سعودي)

6. الملاحظات والتوصيات

في ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذي يمكن أن يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية:

- موقع العقار: يتميز مبنى الفندق بموقعه في شمال مدينة الرياض، ويبعد مسافة 10 دقائق من مركز الملك عبد الله المالي وحوالي 20 دقيقة بالسيارة من مطار الملك خالد الدولي. يتميز الفندق بموقع استراتيجي وقريب من مواقع الجذب التالية: برج الفيصلية وبرج المملكة وجامعة الملك سعود ومول الرياض بارك.
- معدلات الإشغال: يتميز الفندق بمعدلات إشغال عالية بنسبة 75٪ وأن الارتفاع في معدل الإشغال يعكس أهمية موقع الفندق بالإضافة إلى المواصفات العالية للفندق، حيث يعتبر المبنى أحد المعالم المعمارية الحديثة المتميزة التي تقع بالقرب من أهم المناطق التجارية الحديثة شمال الرياض.
- ميزات البناء: تشمل التشطيبات الخارجية وكذلك جودة المواد المستخدمة والاهتمام بالصيانة الدورية حيث يتم تشغيل وإدارة الفندق من قبل أهم الشركات الرائدة في هذا المجال.

بالاستناد إلى جميع العوامل السابقة نقدم توصيتنا إلى المالك للحفاظ على الممتلكات لأنها ستزيد في قيمة الإيجار مع الحفاظ على أعلى معدلات الإشغال في السنوات القادمة مما يساهم في تحقيق معدلات استثمارية تتناسب مع سوق العقارات وبالتالي تعتبر فرصة استثمارية ملائمة على المدى الطويل.

وأخيراً، ولغرض البيع، نوصي بطلب سعر 450,000,000 ريال سعودي وهذا من شأنه تمكين المالك من خلال فترة عرض الفندق للبيع من الوصول إلى العديد من البدائل الاستثمارية المتاحة التي يمكن الحصول عليها، وهذه الاستثمارات يجب أن تحقق عوائد استثمارية عالية، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر المحتملة.

ملحق (1): موقع العقار



ملحق (2): المخطط التفصيلي للبناء





Architectural notes and specifications, including a legend for materials and symbols, and a scale bar.

ملحق (3): تصريح البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

اسم المخطط: _____
رقم المخطط: _____
تاريخه: _____

اسم الشارع: _____
رقم الشارع: _____
تاريخه: _____

اسم المالك: _____
رقم ملكية: _____
رقم المبنى: _____
رقم القطعة: _____

تاريخه: _____
تاريخها: _____
تاريخها: _____

رقم المخطط التنظيمي: _____
رقم رخص المالك بالقيام ببناء عدد _____
الإحداثيات: أسماء المحيط القائم بالأرض الإحداثيات من الشوارع والجوارين

المساحات: _____
وفق الميناء _____
وفق الطبيعة _____
وفق التنظيم _____


رقم الدور	مساحة الدور	وحدات أخرى	مواقف سيارات	تجارى	مبنى	تقسيم
دور أرضي
دور صوب
دور اول
دور ثانى
دور ثالث
دور (٠٣)
إجمالي مساحة الدور (.....) نسبة التغطية لمساحة الدور (.....) نسبة التغطية لمساحة الأرض (.....)						

اسم: _____
رقم رخصة الإنشاء: _____
اسم: _____
رقم مكتب القسم: _____
اسم: _____
أجهزة دراسة التربة بعمق: _____
الرقم: _____
الرسم الهندسة رقم الإيماء: _____
التصاريح الإيماء: _____
التصاريح: _____
مكان وجودها: _____

تم مراجعة المخططات والنموذج عليها عن أن يلتزم المالك بتنفيذها...
تعديل مهيكلها وعليه أعطي الترخيص...

مهندس الرخص: _____
مدير إدارة التراخيص: _____
رئيس البلدية: _____

تاريخ: _____



شكل الأرض على الطبيعة

ملحق (4): مسح فوتوغرافي للمبني ومكوناته





ملحق (7): تفاصيل طريقة الأرباح

افتراضات طريقة الأرباح

16000000	رأس المال التشغيلي
7%	عائد عامل سنوات الشراء
100	المدة (السنة)
20%	فائدة رأس المال
15/01/2019	تاريخ التقييم
352	عدد الغرف

تطبيق طريقة الأرباح

- مُجمل دخل الفندق

تحليل الدخل للغرفة الواحدة	النسبة	المتوسط	2018	2017	2016		
171214	68,0%	60 267 336	59 459 653	65 461 687	55 880 668	دخل ايجار الغرف والأجنحة	1.1
73989	29,4%	26 044 027	26 044 027	31 538 341	29 098 429	مجموع مبيعات الأطعمة والمشروبات	2.1
6692	2,7%	2 355 489	2 095 468	2 572 726	2 398 274	دخل آخر	3.1
251894		88 666 852	87 599 148	99 572 754	87 377 371	مُجمل الدخل	1

- مُجمل النفقات

النسبة	المتوسط	2018	2017	2016		
97,9%	28 339 883	26326847	31132395	27560406	تكاليف المبيعات	2

النسبة	المتوسط	2018	2017	2016		
22,7%	6 582 586	6 433 970	6 815 231	6 498 557	النفقات العامة والإدارية	1.3
7,3%	2 103 232	1 936 642	2 348 888	2 024 166	الموظفين	2.3
15,1%	4 377 850	4 162 312	4 789 508	4 181 731	نفقات التسويق	3.3
14,7%	4 267 142	4 314 876	4 723 242	3 763 309	نفقات الإصلاح والصيانة	4.3
17,1%	4 945 424	6 059 632	5 926 235	5 817 659	نفقات الطاقة	
76,9%	22 276 234	22 907 431	24 603 104	22 285 422	مُجمل النفقات التشغيلية	5.3
21,5%	6 676 390	5 108 315	5 829 144	5 022 571	مصروفات العقار	6.3
82252	28 952 625	50 923 177	55 035 353	49 593 415	مُجمل النفقات	3

تطبيق طريقة الأرباح

(SAR)	
60 267 336	دخل ايجار الغرف والأجنحة
26 044 027	مجموع مبيعات الأطعمة والمشروبات
2 355 489	دخل آخر
88 666 852	مُجمَل الدخل
28339883	تكاليف المبيعات
60 326 970	مُجمَل الربح
22 276 234	مُجمَل النفقات التشغيلية
38 050 735	صافي الربح
3200000	فائدة رأس المال
34 850 735	مُجمَل الايجار
6 676 390	مصروفات العقار
28 174 345	صافي الايجار
14,29	عامل سنوات الشراء
402 490 642	القيمة السوقية
402 500 000	بعد التقريب

الملحق (8): تفاصيل تطبيق أسلوب الدخل

فرضيات أسلوب الدخل

فرضيات تطبيق طريقة الدخل	
2,16%	متوسط نمو صافي الدخل التشغيلي
10	فترة الاحتفاظ (بالسنوات)
2,00%	معدل نمو صافي الدخل التشغيلي بعد فترة الاحتفاظ (الى مالانهاية)
10,00%	معدل الخصم (معدل العائد المطلوب)
38 364 870	صافي الدخل التشغيلي لسنة 2018

تطبيق طريقة الرسملة

تطبيق طريقة الرسملة	
39 911 223	صافي الدخل التشغيلي للفندق (NOI)
2,16%	متوسط نمو صافي الدخل التشغيلي
10,00%	معدل الرسملة
10	معامل سنوات الشراء
407 728 438	القيمة الرأسمالية للفندق
407 800 000	القيمة (مع التقريب)




تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية

قائمة الدخل والتكاليف للفندق (2016-2018)							
متوسط النمو	متوسط القيمة	نمو 2017-2016 %	2018	نمو 2016-2015 %	2017	2016	الوصف
			المبلغ	المبلغ	المبلغ		
3,99%	60 267 336	-9,17%	59 459 653	17,15%	65 461 687	55 880 668	إيجار الغرف
0,00%						-	إيجار الاجنحة
3,99%	60 267 336	-9,17%	59 459 653	17,15%	65 461 687	55 880 668	دخل ايجار الغرف والأجنحة
-7,09%	21 148 496	-22,51%	18 223 043	8,33%	23 515 724	21 706 721	الأطعمة
3,37%	2 279 724	-15,13%	2 174 538	21,86%	2 562 132	2 102 502	المشروبات
-50,00%	499 127		-	-100,00%	-	1 497 382	خدمات الأطعمة والمشروبات
-9,37%	23 927 347	-21,78%	20 397 581	3,05%	26 077 856	25 306 604	مبيعات الأطعمة والمشروبات
-74,87%	20 411	-100,00%	-	-49,73%	20 483	40 750	الدخان
28,54%	4 640 067	7,30%	5 449 966	49,78%	5 079 178	3 391 058	أطعمة ومشروبات أخرى
27,73%	4 660 478	6,87%	5 449 966	48,60%	5 099 660	3 431 808	مبيعات أخرى للأطعمة والمشروبات
-22,66%	305 774	-45,55%	196 481	0,22%	360 824	360 017	خدمات التالجات الصغيرة
-4,52%	28 893 599	-17,42%	26 044 027	8,39%	31 538 341	29 098 429	مجموع مبيعات الأطعمة والمشروبات
94,96%	238 068	163,42%	425 189	26,49%	161 412	127 604	الهاتف
-17,39%	824 440	-22,47%	657 679	-12,32%	848 244	967 397	دخل المقهى
-7,64%	1 292 981	-35,22%	1 012 600	19,93%	1 563 070	1 303 273	دخل آخر
-5,64%	2 355 489	-18,55%	2 095 468	7,27%	2 572 726	2 398 274	مجموع دخل آخر
0,97%	91 516 424	-12,02%	87 599 148	13,96%	99 572 754	87 377 371	مجموع الدخل
							تكلفة المبيعات
-10,05%	5 160 543	-33,72%	4 035 128	13,61%	6 087 950	5 358 551	الأطعمة
1,32%	274 276	-28,39%	237 654	31,03%	331 886	253 288	المشروبات
-74,43%	8 069	-100,00%	-	-48,86%	8 191	16 016	الدخان
25,96%	164 131	108,64%	190 358	-56,72%	91 236	210 798	الهاتف
2494,81%	53 944	5088,01%	73 213	-98,38%	1 411	87 208	التالجات الصغيرة
4,73%	177 253	-48,30%	127 811	57,77%	247 237	156 710	تكاليف أخرى
-9,91%	5 838 216	-31,08%	4 664 165	11,27%	6 767 912	6 082 571	مجموع تكلفة المبيعات
							المصاريف التشغيلية
5,23%	4 748 599	-10,52%	4 683 966	20,97%	5 234 622	4 327 208	الغرف
-2,68%	6 510 618	-7,13%	6 230 645	1,77%	6 709 012	6 592 199	الأطعمة والمشروبات
-42,36%	92 507	-21,01%	48 228	-63,71%	61 052	168 240	الهاتف
6,48%	686 334	-2,75%	705 865	15,72%	725 862	627 274	مصاريف تشغيلية أخرى
0,16%	12 038 058	-8,34%	11 668 704	8,67%	12 730 548	11 714 921	مجموع المصاريف التشغيلية
							المصاريف الأخرى
-0,11%	3 448 202	-21,60%	3 109 871	21,39%	3 966 844	3 267 890	الغرف
13,08%	2 051 849	-1,96%	2 185 788	28,12%	2 229 556	1 740 204	الأطعمة والمشروبات
-43,78%	11 872	-40,53%	6 082	-47,04%	10 226	19 308	الهاتف
21,76%	(368 324)	3,54%	(416 076)	39,98%	(401 836)	(287 059)	مصاريف تشغيلية أخرى
3,31%	5 143 599	-15,83%	4 885 664	22,46%	5 804 790	4 740 343	مجموع المصاريف الأخرى
							مجموع الربح لكل قسم
4,17%	52 070 536	-8,17%	51 665 816	16,52%	56 260 222	48 285 569	الغرف
-5,21%	14 834 299	-17,86%	13 281 599	7,44%	16 170 335	15 050 964	الأطعمة والمشروبات
-8284,45%	(30 441)	-16469,31%	180 521	-99,59%	(1 103)	(270 742)	الهاتف
-27,22%	329 178	-13,32%	240 080	-41,13%	276 980	470 472	أرباح أخرى
2,17%	67 203 571	-10,09%	65 368 016	14,43%	72 706 434	63 536 263	مجموع أرباح القسم
-7,64%	1 292 981	-35,22%	1 012 600	19,93%	1 563 070	1 303 273	دخل آخر
1,96%	68 496 552	-10,62%	66 380 616	14,54%	74 269 504	64 839 536	مجموع الدخل التشغيلي للأقسام
							الرواتب والمصروفات الأخرى ذات الصلة
-5,53%	4 414 996	-10,27%	4 090 661	-0,80%	4 558 849	4 595 478	النفقات العامة والإدارية
-3,44%	1 724 070	-12,74%	1 602 043	5,87%	1 835 982	1 734 185	الموظفين
-7,00%	1 277 274	-19,08%	1 123 105	5,07%	1 387 872	1 320 845	المبيعات والتسويق
7,90%	1 649 944	3,63%	1 751 954	12,16%	1 690 583	1 507 295	الإصلاح والصيانة
-3,06%	9 066 284	-9,56%	8 567 764	3,44%	9 473 286	9 157 802	مجموع الرواتب والمصروفات ذات الصلة
							مصاريف أخرى
11,21%	2 167 590	3,85%	2 343 310	18,56%	2 256 382	1 903 079	النفقات العامة والإدارية
21,06%	379 162	-34,76%	334 598	76,88%	512 906	289 981	الموظفين
4,12%	3 100 576	-10,65%	3 039 206	18,90%	3 401 636	2 860 886	المبيعات والتسويق
9,47%	2 617 198	-15,49%	2 562 922	34,43%	3 032 659	2 256 014	الإصلاح والصيانة
2,06%	5 934 508	2,25%	6 059 632	1,87%	5 926 235	5 817 659	تكاليف الطاقة
5,01%	14 199 035	-5,22%	14 339 668	15,25%	15 129 818	13 127 620	مجموع المصاريف الأخرى
1,75%	23 265 319	-6,89%	22 907 431	10,40%	24 603 104	22 285 422	مجموع الرواتب والمصروفات الأخرى وذات الصلة
2,12%	45 231 233	-12,47%	43 473 185	16,71%	49 666 399	42 554 114	مجموع الربح التشغيلي (Gross Operating Profit)
0,97%	1 372 746	-12,02%	1 313 987	13,96%	1 493 591	1 310 660	الرسوم الإدارية الأساسية
2,16%	3 947 264	-12,48%	3 794 328	16,80%	4 335 553	3 711 911	الرسوم الإدارية الإلزامية
1,85%	5 320 010	-12,37%	5 108 315	16,06%	5 829 144	5 022 571	مجموع الرسوم الإدارية
2,16%	39 911 223	-12,48%	38 364 870	16,80%	43 837 255	37 531 543	صافي الدخل التشغيلي (NOI)

القيمة الاستردادية	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	تطبيق طريقة الدخل (خصم التكاليف التقديرية)
10	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	
	47 499 980	46 496 199	45 513 631	44 551 827	43 610 347	42 688 764	41 786 655	40 903 610	40 039 226	39 193 108	38 364 870	صافي الدخل التشغيلي للفندق (NOI)
484 499 792												القيمة الاستردادية للفندق
0,3855	0,3855	0,4241	0,4665	0,5132	0,5645	0,6209	0,6830	0,7513	0,8264	0,9091	1,0000	معامل الخصم
186 795 644	18 313 298	19 718 927	21 232 445	22 862 132	24 616 904	26 506 364	28 540 848	30 731 488	33 090 269	35 630 098		القيمة الحالية للتكاليف التقديرية
448 038 416												صافي القيمة الحالية للفندق
448 100 000	القيمة مع التقريب)											



قائمة المراجع

-  Jan deRoos, Ph.D., and Stephen Rushmore, **Hotel valuation techniques**,
<https://hvs.com/content/Bookstore/HotelValuationTechniques.pdf>.
-  Giuliano Gasparini (2011), **Understanding hotel valuation techniques**, ie
business school.
https://tourism.blogs.ie.edu/files/2011/10/IE_Hotel_Valuation_Techniques_October_2011.pdf
-  David Richmond (1985), **The Valuation Of Freehold And Leasehold
Interests**, Palgrave, London.



