

رقم المشروع: 1001238/8

تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض

إسم العميل: شركة مسقط المالية

تاريخ التقرير: 2021/07/11

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيمُنَا

الموقرين

السادة / شركة مسقط المالية

الموضوع: تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض**، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ **2021/07/4** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم دوري لعقارات شركة مسقط المالية**) والتقرير لاستعمال السادة / **شركة مسقط المالية**.

العقار المقدر هو عبارة عن (**مبنى مكتبي، حي الربيع، الرياض**) مفصلة معلوماتها كالتالي:

رقم القطعة	رقم الصك	مساحة الأرض (متر مربع)	مساحة المباني (متر مربع)	نوع العقار
1	710112036953	3,076.4	23,037	مركز I-Office الإداري
2	310112036952	3,079.4		
الإجمالي		6,155.8	23,037	

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

معلومات التقييم

المعلومات	الوصف
2021/06/28	تاريخ المعاينة
2021/07/4	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
أسلوب الدخل - تدفقات نقدية	أسلوب التقييم
2021/07/11	تاريخ الاصدار
تقييم دوري لعقارات شركة مسقط المالية	الغرض من التقييم
142,310,000	القيمة السوقية (ريال)
23,118	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)

معلومات العميل

المعلومات	الوصف
شركة مسقط المالية	العميل (صاحب الطلب)
شركة مسقط المالية	المستفيد (مستخدم الطلب)
حي الربيع، الرياض	عنوان العقار
مركز مكثبي	نوع العقار
3,079.4 متر مربع	مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)
3,076.4 متر مربع	مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)
23,037 متر مربع	
310112036952	رقم الصك
710112036953	
02/23/1436	تاريخ الصك
02/23/1436	
مطلقة - نايف عبدالله سعد الصفيان	نوع الملكية

قائمة المحتويات

5	<ul style="list-style-type: none">• الملكية الفكرية وإعادة النشر• السرية وحفظ المعلومات• إخلاء المسؤولية• الافتراضات والافتراضات الخاصة• المسندات المستلمة من العميل	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
7	<ul style="list-style-type: none">• معايير التقييم الدولية• فريق العمل	المعايير العامة
10		نطاق العمل
13	<ul style="list-style-type: none">• الإقتصاد العام• المكانة الدولية• المشاريع الريادية• السوق العقاري	نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
29	<ul style="list-style-type: none">• على مستوى المدينة• على مستوى الأحياء• على مستوى الموقع• معلومات الملكية والخدمات المتوفرة	دراسات الموقع
38	<ul style="list-style-type: none">• منهجية التقييم• البحث الميداني• القيمة السوقية	التقييم
51		رأي القيمة
52	<ul style="list-style-type: none">• مصطلحات عامة في التقرير• مستندات العقار	ملاحق

إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبورت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.

ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.

لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.

قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبتها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة.

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

السرية وحفظ المعلومات

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

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

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

• لم يتم تطبيق أي افتراضات أو افتراضات خاصة في عملية التقييم.

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس عام 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه وباء، مما أحدث تأثير على الإقتصاد العالمي والاسواق المحلية.


وبناء عليه تم إتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي أثرت بشكل مباشر على جميع قطاعات الإقتصاد، من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، فإن السوق العقاري بشكل خاص في ظروف غير طبيعية، ولا يمكن التنبؤ بمستقبل أثر الجائحة على السوق العقاري.

ونظرا للتأثير المستقبلي الغير معروف لفيروس كورونا المستجد (COVID-19)، فإننا ننصح بتقييم هذا العقار بشكل مستمر.

المستندات المستلثة من العميل

- صورة من صك الملكية.
 - صورة من عقود تأجير المبنى
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وخلوها من الشك.



المعايير العامة

التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية. تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، و إعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

المعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعايينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري 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 يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه. هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

قاليو إكسبورت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم مسجلين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:



م. علاء إبراهيم الثقفي
المؤسس والرئيس التنفيذي

15

سنة خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن

رقم العضوية **1210000027** فئة العضوية: زميل



أ. هشام صالح العقيل
شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري

9

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس ادارة واقتصاد

رقم العضوية **1210000185** فئة العضوية: معتمد أول



أ. عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم

7

سنوات خبرة بأعمال التقييم
دبلوم حاسب آلي

رقم العضوية **1220000513** فئة العضوية: أساسي



م. عبدالإله وليد ملعاط
إستشاري تقييم عقاري

5

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في عمارة البيئة

رقم العضوية **1210001671** فئة العضوية: منتسب

نطاق العمل



العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة مسقط المالية
صاحب التقرير	شركة مسقط المالية
إستخدام التقرير	شركة مسقط المالية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لعقارات شركة مسقط المالية
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	أرض مبنية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.
تاريخ التقييم	2021/07/4
تاريخ الاصدار	2021/07/11
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

8	7	6	5	4	3	2	1
							
إعداد التقرير	مراجعة القيمة	تقدير القيمة	جمع البيانات	تطبيق طرق التقييم	تحليل البيانات	تحديد خصائص الأصل	معاينة الأصل
العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعييار 101 لوصف التقرير ومعييار 103 إعداد التقرير.	مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراسات التي توصل إليها المقييم.	بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.	بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة الرياض، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي الربيع).	بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) هي الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.	تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل)، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار.	من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مركز مكتبي، مدينة الرياض.	تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري
بالمملكة العربية السعودية

إنتاج المملكة من النفط الخام

بلغ متوسط إنتاج المملكة من النفط الخام 9.2 مليون برميل يوميا عام 2020، كمخفظا بنسبة 6% عن المستوى العام لإنتاج 2019، وذلك نتيجة تحرك أوبك وشركائها لإحتواء تأثير جانحة كوفيد-19 على سوق النفط.

بالنظر الى المستقبل، صرحت المملكة العربية السعودية مؤخرا بأنها ستخفض الإنتاج طوعا بنحو 1 مليون برميل يوميا خلال شهر فبراير ومارس من عام 2020، للمساعدة في تحقيق التوازن في الطلب المستقبلي للربيع الأول عام 2021.

من المتوقع ان تضيف أوبك وشركائها الكمية المتبقية وهي 1.4 مليون برميل يوميا (والتي تتمثل في 1.9 مليون برميل يوميا ناقصا الزيادة التي تقررت لشهر يناير وهي 500 ألف برميل يوميا) في وقت ما خلال الربع الثاني، مما سيؤدي الى إرتفاع إنتاج المملكة من الخام الى نحو 9.5 مليون برميل يوميا.

على الصعيد المحلي، رغم التوقعات ان تؤدي زيادة إستهلاك المصافي نتيجة البدء في التشغيل التدريجي لمصفاة جيزان، وكذلك حدوث تعافي عام لاستهلاك وقود النقل، الى زيادة الإستهلاك المحلي للطاقة مقارنة بمستويات المنخفضة العام الماضي، الا ان التوقعات لا تتنبئ بإرتفاع كبير في حجم النتاج النفط السعودي عام 2021. يعود ذلك لاي تأثير إنتاج الغاز الطبيعي من محطة الفاضلي للغاز (والذي وصل الى كامل طاقته الإنتاجية في مايو 2020)، وتوسعة معمل غاز الحوية الذي تبلغ طاقته الإنتاجية 1 مليار قدم مكعب في اليوم.

خلاصة القول، ساهمة قرارات أوبك وشركائها واتجاهات الطاقة المحلية في انخفاض الناتج المحلي من النفط الخام، وتوقع زيادة في الإنتاج بنسبة 1% على اساس سنوي ليصل الى 9.3 مليون برميل يوميا عام 2021.

المملكة تستضيف قمة مجموعة العشرين عام 2020

جي 20 (أو مجموعة العشرين) هي منتدى دولي لحكومات 19 دولة إضافة الى الاتحاد الأوروبي وتهدف مجموعة العشرين التي تأسست 1999 إلى مناقشة السياسة المتعلقة بتعزيز الاستقرار المالي الدولي. مع تركيز مؤتمرات القمة على التوسع التدريجي لتشمل مجموعة متنوعة من القضايا التنموية. خلال القمة الأخيرة لمجموعة العشرين في اليابان التي عقدت مطلع العام الجاري، أكدت المملكة استضافتها لقمة عام 2020، وستعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهي أول قمة لمجموعة العشرين تعقد في المنطقة العربية وستناقش قمة 2020 عدداً من القضايا، تشمل أهداف التنمية المستدامة، وتمكين الشباب والنساء، والاستثمار في رأس المال البشري، إضافة الى مسائل أخرى.

وعلى الرغم من صعوبة تقييم الفوائد الاقتصادية الكلية التي يمكن تحقيقها من استضافة مثل هذه القمة البارزة، لكن عند النظر الى التأثير على الدول التي استضافت مجموعة العشرين في أوقات سابقة فان الفوائد المباشرة الأكثر قابلية للقياس تتضمن الاتي:

- تحفيز فوري واضح على المدى القصير لزيادة الإنفاق في الفنادق والمطاعم والمتاجر والوظائف المؤقتة المرتبطة بتلك الأنشطة.
- رفع مستوى التعريف بالدولة المضيفة من خلال زيادة التغطية الإعلامية والإعلانية.
- بنية تحتية عامة جديدة دائمة يتم تشييدها بصفة خاصة للقمة مثل تطوير الطرق وتنسيق الحدائق ومباني المكاتب.

في هذا السياق، نتوقع أن يكون قطاعي التشييد وتجارة الجملة والتجزئة هما المستفيدين الرئيسيين من استضافة المملكة لقمة مجموعة العشرين العام القادم.



2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
المؤشرات النقدية (متوسط)								
3.4	-1.2	2.5	-0.8	2.1	2.3	2.9	3.9	الرقم القياسي لأسعار المستهلك
0.5%	1.8%	1.8%	2.5%	1.5%	0.8%	0.5%	0.3%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال)								
456.04	751.83	868.44	638.40	510.73	573.41	1067.09	1207.08	الصادرات النفطية
657.60	981.06	1103.95	831.98	688.53	763.26	1284.21	1409.63	إجمالي الصادرات السلعية
449.56	526.05	471.14	462.75	479.41	597.27	594.23	575.04	الواردات السلعية
208.04	455.01	632.81	369.23	209.12	166.00	689.98	834.59	الميزان التجاري السلعي
-42.71	143.36	269.89	39.24	-89.41	-212.71	276.59	507.91	ميزان الحساب الجاري
-1.63	4.82	9.15	1.52	-3.70	-8.67	9.75	18.14	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
2335.15	2516.34	2466.10	2338.58	2239.77	2586.77	2968.41	2861.88	صافي وضع الاستثمار الدولي
88.94	84.62	83.61	90.57	92.61	105.43	104.66	102.21	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
35.11	34.22	33.41	32.61	31.79	30.89	30.00	29.38	تعداد السكان (مليون نسمة)
12.63	12.00	12.70	12.80	11.60	11.50	11.70	11.70	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر، نسبة مئوية)
74768.90	86901.95	88270.99	79177.33	76083.44	79425.50	94552.92	95300.01	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)

المصدر: *

- 2021 . الهيئة العامة للإحصاء لأرقام الناتج المحلي والمؤشرات السكانية-2020 - 2019 توقعات جدوى للأعوام
- مؤسسة النقد العربي السعودي للمؤشرات النقدية ومؤشرات التجارة الخارجية
- وزارة المالية لمؤشرات الميزانية

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
الناتج الإجمالي الاسمي								
2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	2,454	2,836	2,800	(مليار ريال سعودي)
-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	-13.5	1.3	1.5	(نسبة التغير السنوي)
3.5	-2.1	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (نسبة التغير السنوي)
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	5.27	2.09	-1.63	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	3.41	5.38	7.00	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	2.72	3.67	5.09	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	4.11	3.65	2.70	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)
المؤشرات النفطية (متوسط)								
41.96	64.30	71.34	54.13	43.64	52.32	98.97	108.56	خام برنت (دولار / برميل)
9.22	9.81	10.32	9.96	10.46	10.19	9.71	9.63	الإنتاج (مليون برميل / يوم)
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
781.83	926.85	905.61	691.51	519.46	612.69	1040.14	1152.61	الإيرادات للدولة
1075.73	1059.45	1079.47	930.00	830.51	1001.29	1140.60	994.73	المصروفات للدولة
-293.90	-132.60	-173.86	-238.49	-311.06	-388.60	-100.46	157.88	الفائض/العجز المالي
-11.19	-4.46	-5.89	-9.24	-12.86	-15.84	-3.54	5.64	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
853.52	677.93	559.98	443.25	316.58	142.26	44.26	60.12	الدين العام الإجمالي
32.51	22.80	18.99	17.17	13.09	5.80	1.56	2.15	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
436.57	529.25	562.37	641.38	730.58	1023.30	1378.95	1484.43	اجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة + الاحتياطي العام)
16.63	17.80	19.07	24.84	30.21	41.71	48.62	53.02	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)

رؤية المملكة 2030

بدعم ورعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أُطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولي العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكامن قوتنا التي حباها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخر كل الإمكانيات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق عديد من الإنجازات، وتبلور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة، على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرسيت أسس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً من الخبرات، التي عززت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلقنا فرصاً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وبناته.

تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكامن قوة محورية

1 المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أظهر بقاع الأرض وقبله أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.

2 تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.

3 تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وآسيا وأوروبا.

هيكل الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

6 أهداف عامة

- تعزيز القيم الإسلامية والهوية الوطنية
- تعزيز الفاعلية الحكومية
- تنمية وتنوع الإقتصاد
- تمكين حياة عامرة وصحية
- زيادة معدلات التوظيف
- تمكين المسؤولية الإجتماعية

27 هدف فرعي

96 هدف تفصيلي

برنامج تطوير القطاع المالي



برنامج صندوق الاستثمارات العامة



برنامج التخصيص



برنامج الإسكان



برنامج التحول الوطني



برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية



برنامج جودة الحياة



برنامج خدمة ضيوف الرحمن



برنامج تنمية القدرات البشرية



مشروع نيوم



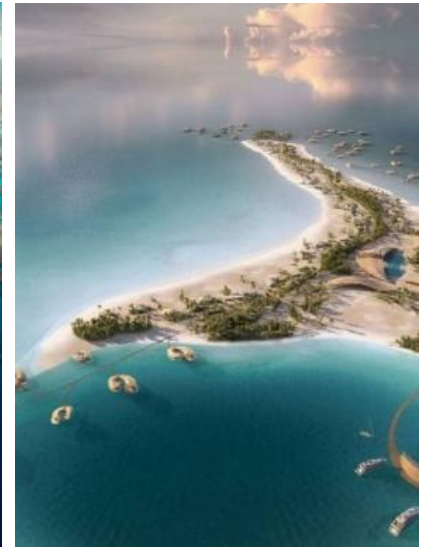
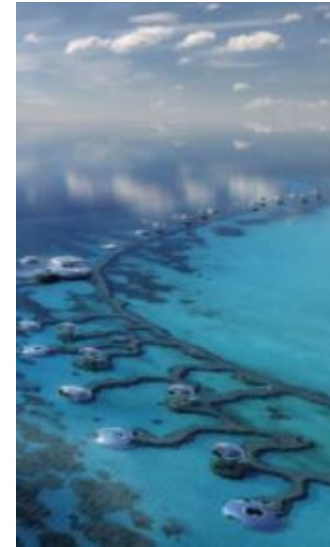
المعلومات	البند
منطقة خاصة	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة نيوم	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
26.5 الف	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
1,700 بليون ريال	الميزانية
شمال غرب المملكة العربية السعودية	الموقع
<ul style="list-style-type: none"> • بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية 	التطوير
سهولة البدء بالاعمال التجارية	الأنظمة والقوانين
متنوع	الإقتصاد

مشروع أمالا

المعلومات	البند
سياحي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة أمالا	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
5.6	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
7 بليون ريال	الميزانية

مشروع البحر الأحمر

المعلومات	البند
سياحي ترفيهي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة البحر الأحمر للتطوير	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
28,000	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
14 بليون ريال	الميزانية



مشاريع رياضية

النقل العام

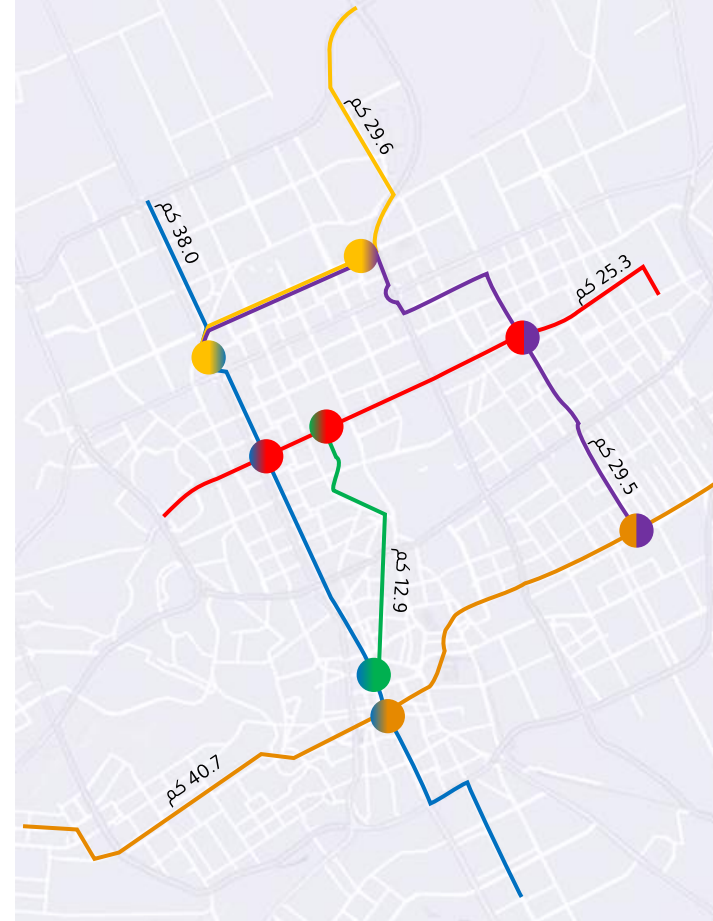
مترو الرياض

المعلومات

- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حاليًا قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.

- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.

- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



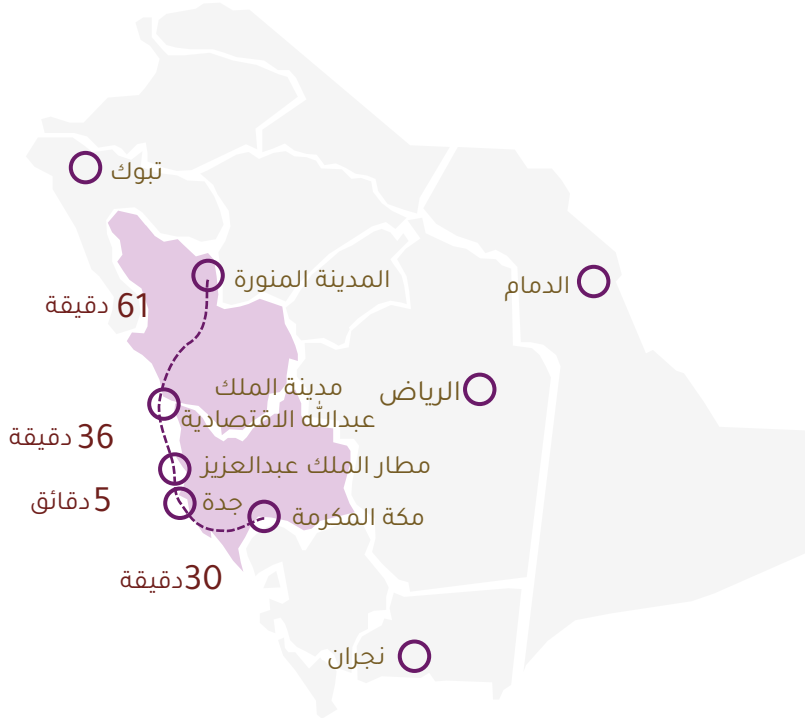
مسار قطار الحرمين

المعلومات

- يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.

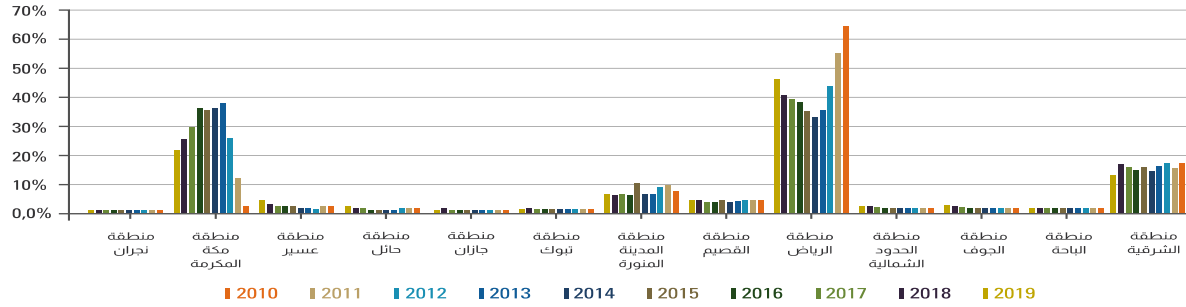
- للقطار خمس محطات:
 - محطة مكة المكرمة.
 - محطة جدة (السليمانية).
 - محطة مطار الملك عبدالعزيز.
 - محطة مدينة الملك عبدالله.
 - محطة المدينة المنورة.

- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا، على متن أسطول مكون من 35 قطارًا، يتألف كل منها من 417 مقعدًا.



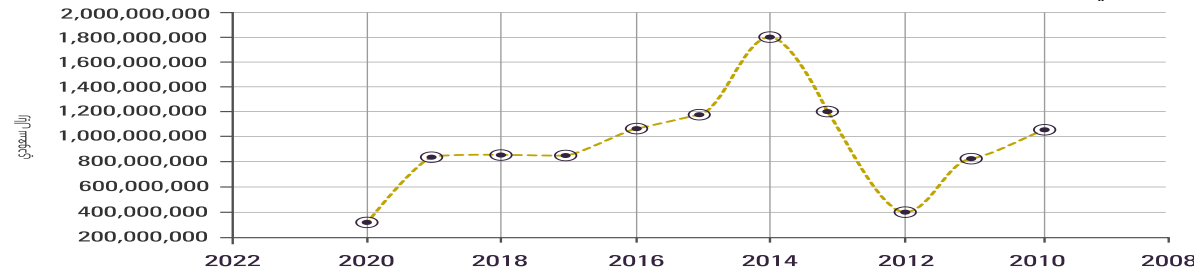
ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي قيمة الصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض ومكة المكرمة أعلى منطقتين مساهمة في إجمالي قيمة السوق ومن ذم يأتي تأثير المنطقة الشرقية في قيمة اسوق العقاري ثم منطقة المدينة المنورة ومن ثم منطقة القصيم وبعدها باقي المناطق.



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

بلغت أعلى مساحة مبيعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8 مليار متر مربع وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى عام 2012 حيث وصلت إجمالي المساحة المباعة للصفقات المنفذة 400 مليون متر مربع. ويتضح من خلال تحليل إجمالي المساحة المباعة مقارنة بتفاوت إجمالي قيمة السوق المنفذة، ثبات تقريبي في المساحات المتداولة خلال الأعوام 2016 إلى 2019 مع انخفاض لإجمالي قيمة الصفقات المنفذة.



قروض الرهن العقاري

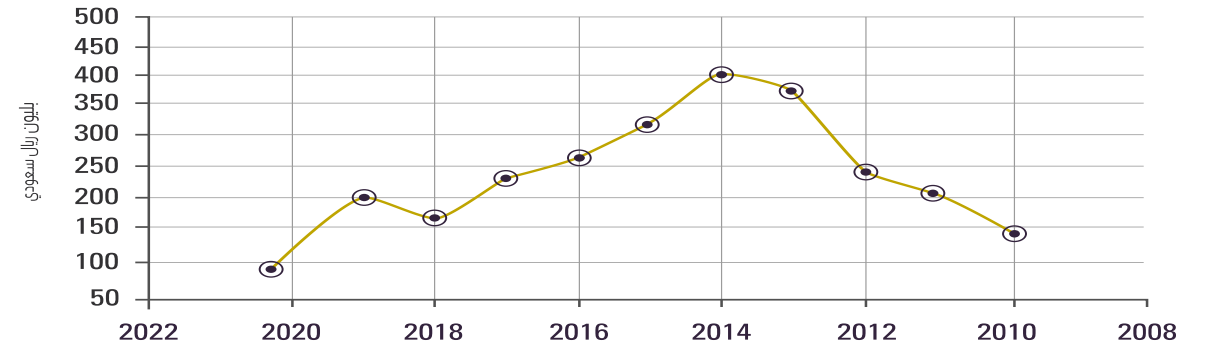
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكني من 15 عام الى الإستحقاق الفوري عبرة منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية الى ما يقارب 840 ألف أسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 الف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديد 424 ألف قرص عقاري مدعوم.

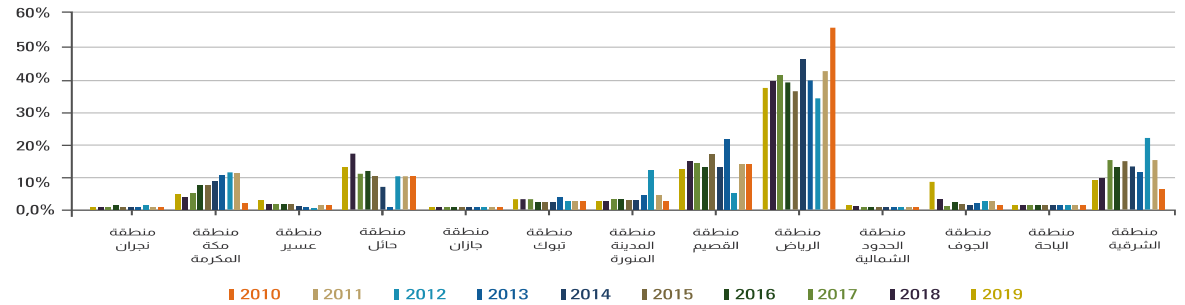
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

بلغت أعلى قيمة لأجمالي الصفقات المنفذة بالمملكة في عام 2014 أكثر من 430 مليار ريال وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى في عام 2018 ، حيث وصلت إجمالي قيمة الصفقات المنفذة 139 مليار ريال، ويتضح من حجم المنفذ من الصفقات عام 2020 حتى تاريخ إعداد التقرير أن السوق في مرحلة تعافي وتجاوز للعام السابق على أقل التقدير.



رابعاً: حصة مناطق المملكة من إجمالي المساحة المباعة بالسوق على مستوى المملكة:

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي المساحة المباعة للصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض هي الأعلى، ويأتي بعدها منطقة القصيم والشرقية وحائل في مساهمة متاربة ومن ثم منطقة مكة المكرمة.

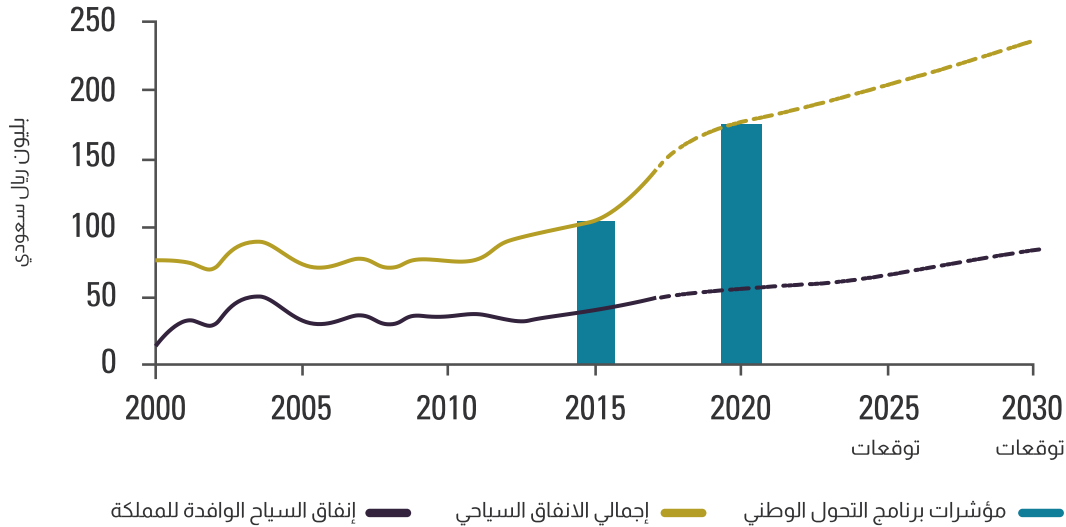


نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

السياحة والترفيه

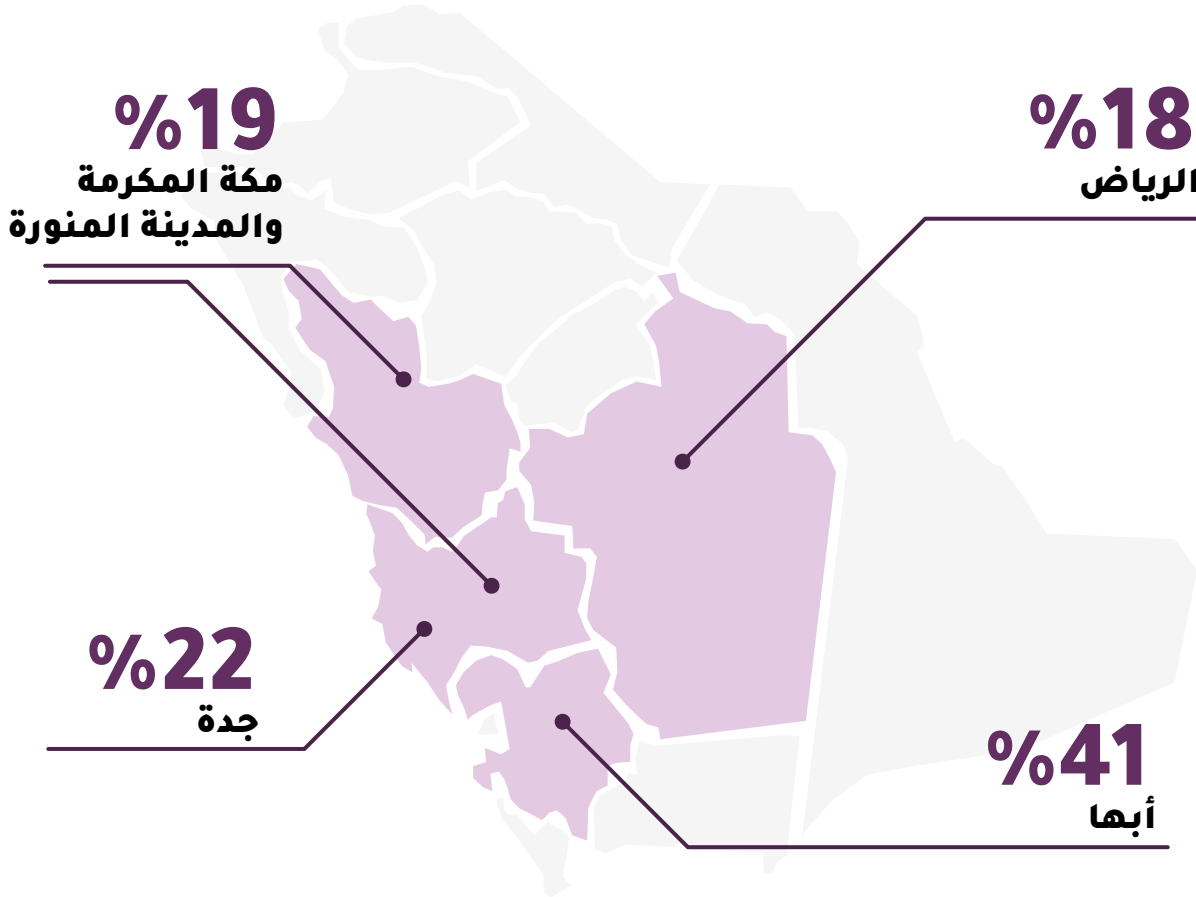
- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بإمكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الأكبر في المنطقة.
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.
- تشكل السياحة العالمية حالياً نسبة 10% من الناتج المحلي الاجمالي للاقتصاد العالمي، و7% من التجارة العالمية، و وظيفة واحدة من كل 10 وظائف في العالم .
- وفقاً لتقديرات منظمة السياحة العالمية ، تشكل السياحة المحلية 72% من اجمالي عدد الليالي التي يقضيها السواح في العالم.
- قدر عدد الفنادق التي تم التخطيط لانطلاقها فقط في عام 2018 بنحو 84 فندقاً في مختلف مناطق المملكة ، بطاقة استيعابية تبلغ نحو 27 الف مفتاح.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



مواسم السعودية



- تأشيرة الفعاليات ، صدرت موافقة من مجلس الوزراء رسمياً . على استحداث تأشيرة باسم زيارة فعالية تمكن طالبيها من الحصول عليها خلال 24 ساعة فقط.
- شهد قطاع السياحة والسفر خلال العام 2019 انتعاشاً كبيراً ، وخاصة السياحة الداخلية كما تتوقع الهيئة العامة للإحصاء انا قطاع السياحة السعودية الداخلية سينمو بنسبة قدرها 7.5% سنوياً في عام 2020 في اطار تنفيذ رؤية 2030.
- التدفقات السياحية ، اثبتت صناعة السياحة والفندقة في المملكة قدرتها على استيعاب التدفقات السياحية ، حيث تم الترخيص لأكثر من الفي مئتيئة سياحية جديدة، تنوعت بين فنادق وشقق فندقية وواحات سكنية ، وصلت عدد الفنادق التي افتتحت سنة 2017 الى 76 فندقاً ، كما يجري حالياً تشييد 187 مشروعاً فندقياً.
- كشف تقرير احصائي ، إن الانفاق على السياحة المحلية في مناطق السعودية بلغ 46.3 مليار ريال عام 2018 ، بينما بلغ الإنفاق على السياحة الوافدة إلى المملكة 75.2 مليار ريال في ذات العام بإجمالي وقدره 121.5 مليار ريال.
- رصدت نشرة مؤشرات السفر والسياحة في السعودية الحركة السياحية المحلية خلال شهري يناير وفبراير 2019 الصادرة عن مركز المعلومات والأبحاث السياحية (ماس) التابع للهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ، إن إجمالي الرحلات السياحية المحلية خلال عام 2018 ، وصل إلى 42.7 مليون رحلة سياحية ، بينما وصل إجمالي الرحلات السياحية الوافدة إلى المملكة خلال العام الفائت 15.3 مليون رحلة سياحية.

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

الوحدات السكنية المفروشة بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

درجة رابعة	درجة ثالثة	درجة ثانية	درجة أولى	المنطقة
489	661	413	10	الرياض
558	433	277	2	مكة المكرمة
151	84	19	1	المدينة المنورة
140	95	20	0	القصيم
183	255	204	1	المنطقة الشرقية
195	229	79	2	عسير
60	72	25	0	تبوك
59	90	29	0	حائل
49	9	11	1	الحدود الشمالية
204	111	43	0	جازان
66	70	31	1	نجران
37	56	20	0	الباحة
93	11	11	0	الجوف
2,284	2,176	1,182	18	الاجمالي

★	★★	★★★	★★★★	★★★★★	المنطقة
13	14	27	47	19	الرياض
596	887	2,566	7,127	5,809	عدد الغرف
1,041	206	331	69	77	مكة المكرمة
13,3974	33,223	77,897	24,506	39,923	عدد الغرف
286	65	56	18	26	المدينة المنورة
32,060	11681	13,744	4,177	8,781	عدد الغرف
0	3	4	5	2	القصيم
0	150	254	513	228	عدد الغرف
16	20	34	30	21	المنطقة الشرقية
627	1,255	3,120	3,922	4,761	عدد الغرف
12	8	3	2	2	عسير
443	420	155	225	250	عدد الغرف
7	9	1	4	0	تبوك
196	439	83	302	0	عدد الغرف
2	2	1	1	1	حائل
65	122	53	136	183	عدد الغرف
13	4	1	0	1	الحدود الشمالية
383	214	26	0	79	عدد الغرف
28	18	9	6	2	جازان
842	701	517	477	354	عدد الغرف
9	6	9	7	3	نجران
354	235	369	486	246	عدد الغرف
2	3	2	4	0	الباحة
49	82	113	290	0	عدد الغرف
7	1	0	0	1	الجوف
185	14	0	0	43	عدد الغرف
171,210	49,782	478	193	155	الإجمالي

نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

- شكلت ضريبة القيمة المضافة VAT التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE) تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030.
- حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياض مبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.
- وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.
- لوحظ دخول سلسلة هايبر ماركت سبار الهولندية (2,900 متر مربع) في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، تم إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركيز سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
92,000	الرياض بارك
16,000	مشروع بوابة الرياض
18,000	سدره
20,000	الضيافة
8,500	التخصصي بلازا
3,000	تركي سكوير
5,400	ذا ليفلز
7,759	لبن بلازا
7,761	سي تي لايف بلازا

العرض

- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة، وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفخمة، حيث تتركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفخمة والراقية.
- يُعد (ذا ليفلز) و (فيرندا) من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطاعم (شاندلير) و (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتوقعة على الطريق الدائري الشمالي.
- سيضيف مشروع (ذا زون) على شارع التخصصي و (شرفات بارك) على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع. من المرجح أن يضيف مجمع الرياض بروميناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والترفيه.
- من المتوقع افتتاح مشروع توسعة مركز غرناطة وذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
10,792	ذا بارك
11,000	شرفات بارك
25,000	ذا زون
21,000	تال بلازا
8,000	تراس
34,000	مركز غرناطة
11,428	مركز ريف التجاري
136,000	الرياض ووك
13,400	شاندلير
36,286	نجد مول
51,557	شارع الجامعة
51,453	مول الخليج
133,876	العرب مول الرياض
72,000	رواق قرطبة
100,000	سي تي سنتر إشبيلية
14,050	أورا سنتر
22,929	الدرعية سي تي سنتر
400,000	الأفنيوز
300,000	مول السعودية

نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

الطلب

- حيث أن أغلب العملاء المستهدفين لقطاع التجزئة هم من فئة الشباب فأن هناك عوامل عديدة أدت إلى الزيادة في الاقبال على سوق التجزئة ويأتي قرار قيادة المرأة على رأس هذه العوامل ويضاف إلى ذلك توجه غالبية الشباب إلى الاقبال على العلامات التجارية الجديدة والمعروفة متأثرين بشكل كبير بقنوات التواصل الاجتماعي.
- كما أن القوة الشرائية للمقيمين انخفضت بسبب فرض ضريبة القيمة المضافة ورسوم المرافقين والتي أثرت سلباً على قطاع التجزئة إجمالاً.

أداء السوق

- لوحظ اتجاه سلبياً طفيفاً في إيجارات بعض العقارات ومتاجر البيع بالتجزئة القديمة. ومع ذلك، ظل قطاع البيع بالتجزئة بالرياض مستقراً بوجه عام بسبب تأخير افتتاح بعض مراكز البيع بالتجزئة الراقية.
- كما لوحظ الزيادة الطفيفة بنسبة 3% إلى 4% في الإيجارات المسجلة في المراكز التجارية بينما وصل الإيجار في المراكز التجارية الكبرى من 6% إلى 7%.
- يستضيف شارع الأمير تركي وشارع التحلية وطريق الملك فهد وشارع التخصصي وشارع الملك عبد العزيز قطاعاً رئيسياً من قطاعات البيع التجزئة في الرياض، وينتقل المستأجرون من مراكز التسوق القديمة إلى الموقع الرئيسي الموجود في الجزء الشمالي من المدينة. كما ظل معدل الأماكن الشاغرة البالغ من 8% إلى 10% مستقراً على أساس سنوي.

نظرة عامة على قطاع المكاتب بمدينة الرياض

قطاع المكاتب

- يحظى القطاع التجاري في الرياض بجذب المستثمرين واستعادة ثقتهم من خلال المبادرة الأخيرة التي اتخذتها الهيئة العامة للاستثمار في المملكة العربية السعودية (SAGIA) والتي تسمح للمستثمرين الأجانب بالاستحواذ على ملكية 100 في المئة من الشركات في قطاعي الصحة والتعليم.
- تأثر حي العليا الذي يُعد مركزاً للمساحة المكتبية لفئة A & B بالسلب من خلال مشروع المترو العملاق (تم إنجاز حوالي 75%) حيث نجم عنه تقلص المساحات المتاحة لأماكن وقوف السيارات وإعاقة سهولة ممارسة الأعمال التجارية، إلا أن الإعلان الأخير لبلدية الرياض خفف من وقع الأمر من خلال توفير 1,100 مساحة لأماكن وقوف السيارات الذكية ما من شأنه أن يؤثر بشكل إيجابي على الأنشطة التجارية في منطقة التجارة المركزية.
- لوحظ انتقال بعض المؤسسات الحكومية نحو الجانب الشمالي لمدينة الرياض، حيث من المتوقع أن تنتقل وزارة الصحة إلى مدينة الرائدة (المدينة الرقمية) في حي النخيل.

معدلات الإيجارات

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى	المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الطريق الدائري الشرقي	550	650	طريق عثمان بن عفان	600	750
طريق خريص	600	750	طريق العليا (وسط)	550	700
طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي	450	550	طريق السويدي العام	380	450
طريق خالد بن الوليد	550	600	طريق عائشة بن ابي بكر	350	400
طريق الملك عبدالله (شرق)	550	700	طريق الملك فهد وسط	800	1000
طريق الملك فهد (شمال)	900	1200	شارع العليا (وسط)	650	850
الطريق الدائري الشمالي	1000	1300	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	850	900
طريق أنس بن مالك	550	700	طريق العروبة	650	800
طريق أبو بكر الصديق	550	650	طريق التخصصي	650	800

العرض

- انتهى عام 2018 مع إضافة عدد من المشاريع المكتبية إلى إجمالي المساحات المكتبية التي تبلغ 2.2 مليون متر مربع تقريباً.
- تم الانتهاء مؤخراً من بنايات سنتر الذي تبلغ مساحته 3,000 متر مربع وراذن سنتر الذي تبلغ مساحته 7,000 متر مربع خلال العام. وسيضيف برج ذا بوس والمكون من 35 طابقاً مساحات إيجارية إلى قطاع المكاتب في العامين المقبلين في منطقة الأعمال المركزية، في حين تضيف حديقة حطين وهيد كوارتر في الشمال مساحة تبلغ 11,000 متر مربع و 17,250 متراً مربعاً على التوالي.
- ومن المتوقع أن يصل إجمالي المساحات القابلة للإيجار لمكاتب الرياض إلى 4.24 مليون متر مربع بحلول عام 2020.
- كذلك سيتم الانتهاء من القصور الإدارية التي أنشأتها شركة العجلان بحلول الربع الأول من عام 2019، والتي ستضيف مساحة تبلغ 32,000 متر مربع تقريباً إلى السوق، في حين أن برج المجدول الذي يُعد عقاراً من الفئة A بمنطقة قابلة للإيجار تبلغ مساحتها 70,000 متر مربع في المرحلة النهائية من الانجاز.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
800,000	مركز الملك عبدالله المالي
230,000	المركز الدولي للتدريب والاستشارات
95,000	مشروع الأوقاف
70,000	برج المجدول
32,000	القصور الإدارية (العجلان)
11,000	حديقة حطين
17,250	هيد كوارتر
4,700	دانات بزنس بارك
200,000	واجهة الاعمال
7,300	رافال سكاى جاردن

نظرة عامة على قطاع المكاتب بمدينة الرياض

الطلب

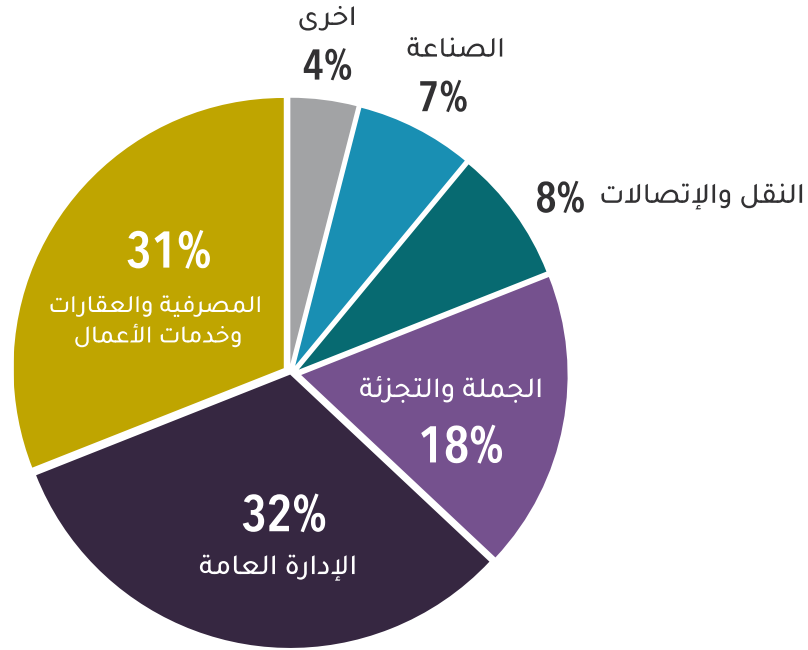
• مولدات الطلب الرئيسية من قبل القطاع:

- الإدارة العامة 32%.

- الخدمات المصرفية وخدمات العقارات والأعمال التجارية 31%.

- تجارة الجملة والتجزئة 18%.

• تشجع الخطوات الأخيرة الملحوظة لتخفيف اللوائح التنظيمية الخاصة بالاستثمار التي اتخذتها المملكة مؤخراً على جذب المستثمرين والشركات الجديدة في التوسع بالسوق السعودي.



أداء السوق

• جاري تنفيذ الافتتاح التجريبي لمترو الرياض في عام 2019 وإنهائه في عام 2021، ومن المتوقع أن تقدم المشروعات الجارية الأخرى في منطقة الملك عبد الله المالية (KAFD ومدينة (الرائدة المدينة الرقمية) خدماتها جزئياً في النصف الثاني من عام 2020، وعلى الرغم من اكتمال أعمال البناء في منطقة الملك عبد الله المالية بنسبة 70% إلا أنه لم تعلن الحكومة عن جدول زمني محدد لإنجازها لحد الآن.

• أغلب المساحات التجارية الرئيسية هي مستأجرة في الوقت الحالي، إلا أن الفجوة بين العرض والطلب سوف تتسع مما يؤثر على نسبة الإشغال وأسعار التأجير بعد انتهاء المشاريع الإضافية الجديدة.

DESC RIPTION

of Property

وصف العقار



● مطار الملك خالد الدولي

● العقار قيد التقييم

● الدرعية

● منتزه الملك سلمان

الدائري الغربي

الدائري الجنوبي

طريق الخرج

الدائري الشرقي

الدائري الثاني

طريق الملك فهد



موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

يقع العقار شمال مدينة الرياض، هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية، يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعًا، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة حتى بلغت 3.115 كم². في الوقت الحاضر.

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي الربيع، التابع لبلدية شمال الرياض. ويحده من الجهة الشمالية طريق الثمامة ثم أحياء الياسمين والصحافة. من الجهة الجنوبية طريق الأمير محمد بن سلمان ومسار الرياض الرابع والسادس ثم حي النفل، من الجهة الغربية طريق الثمامة ثم حي الصحافة. ومن الجهة الشرقية طريق أبو بكر الصديق ثم حي الندي. يقع حي الربيع ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة. حيث طريق الملك فهد الذي يربط شمال الرياض بجنوبها، وطريق الأمير محمد بن سلمان والذي يضم مساري متر الرياض والنقل العام، والدائري الشمالي. يتميز حي الربيع بقرية من مجموعة من عناصر الجذب على مستوى المدينة (مركز الملك عبدالله المالي ومحطة المترو - جامعة الملك سعود - منتزه الملك سلمان). يتم تنفيذ مشروع المسار الرياضي والذي يمتد على مسافة 52.5 كيلومتر.

أبو بكر الصديق

الثمامة

العقار قيد التقييم

الأمير محمد بن سلمان
المسار الرياضي

الملك فهد

الدائري الشمالي

مركز الملك عبدالله المالي

طريق الثمامة

العقار قيد
التقييم

على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في الجهة الشمالية لحي الربيع، على طريق الثمامة، بالقرب من تقاطع طريق ابو بكر الصديق. تعرف المنطقة المحيطة بالعقار كونها منطقة سكنية تجارية، حيث يلاحظ أعمال التطوير لمراكز تجارية وإدارية. تتميز المنطقة بنظام البناء سكني تجاري مكتبي، والمعتمد من أمانة الرياض بنسبة تغطية 60% وعدد أدوار أرضي و دور أول وملحق علوي.

طريق ابو بكر الصديق

<https://goo.gl/maps/eXaCypYiWyhW4TRA8>

رابط موقع العقار

الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرضين مبنية إجمالي مساحتها 6,155.8 متر مربع. تقع على طريق الثمامة.

مميزات الموقع

الموقع: حيث يقع في حي الربيع وهي منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة.

الخدمات: توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

نقاط الجذب: قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (مركز الملك عبدالله المالي - طريق الامير محمد بن سلمان - جامعة الإمام محمد بن سعود).

طبيعة الارض: مستوية .

نظام البناء: سكني / تجاري / مكثي.

الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	شارع	51	60	الثمامة	
جنوباً	شارع	51	20	المشرقة	
شرقاً	جار	60.4	-	قطعة 4	
غرباً	جار	60.4	-	قطعة 2	
إجمالي المساحة				3,076.42 متر مربع	

الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	شارع	51	60	الثمامة	
جنوباً	شارع	51	20	المشرقة	
شرقاً	جار	60.4	-	قطعة 3	
غرباً	شارع	60.36	20	المخيل	
إجمالي المساحة				3,079.38 متر مربع	

صورة جوية للموقع قيد التقييم



وصف العقار

الوصف العام للمباني

صورة خارجية للمبنى



العقار عبارة عن مركز مكتبي، بإجمالي مساحة مباني 23,037 متر مربع عدد أربع أبراج مكتبية يحتوي كل برج على عدد ثلاث أدوار مكتبية وملحق علوي، يحتوي المركز على عدد دورين مواقف سفلية بالإضافة إلى المواقف الخارجية.

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات مكسية بالرخام والزجاج العاكس.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي منفصلة.

المرافق: مواقف خارجية - منطقة تحميل وتنزيل - دورين مواقف سفلية.

تفاصيل المباني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

إجمالي مساحة المباني (متر مربع)	الإستخدام	البند	
12,294	مواقف	قبو	
9,835	مكتبي	المبنى الرئيسي	
908	مكتبي	ملاحق	
23,037		الإجمالي	

الوصف العام لعقد التأجير

المبنى الإداري (I-Office) يتكون من أربع مباني مكتبية مؤجرة الى شركة الراجحي للتأمين التعاوني بإجمالي مساحة 5,300 متر مربع، وشركة أملاك العالمية بإجمالي مساحة 2,910 متر مربع، وشركة البصمة المتقدمة بإجمالي مساحة 2,500 متر مربع. يلخص الجدول العقود التأجيرية والمساحات التأجيرية في المركز:

الشواغر	عقد 2	عقد 1	البند
شركة البصمة المتقدمة	شركة أملاك العالمية	شركة الراجحي للتأمين التعاوني	المستأجر
5 سنوات	10 سنوات	10 سنوات	المدة
3/25/2021	8/5/2018	4/26/2018	بداية الفترة
3/25/2026	8/5/2028	4/26/2028	نهاية الفترة
2,500	2,910	5,300	المساحة التأجيرية (متر مربع)
3,478,750	2,500,000	4,750,000	إجمالي الدخل (ريال)

سيتم تقدير القيمة السوقية للعقار بموجب العقود التأجيرية، وتطبيق القيم التأجيرية في عملية التقييم.

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

معلومات الملكية

المعلومات	الوصف
الرياض، حي الربيع طريق الثمامة	عنوان العقار
3090	رقم المخطط
أرض مبنية	نوع العقار
2	رقم القطعة
3,079.38	مساحة الأرض (حسب صك الملكية)
3,076.42 متر مربع	رقم الصك
310112036952	تاريخ الصك
710112036953	مساحة المباني (بيان العميل)
02/23/1436	رقم رخصة البناء
02/23/1436	تاريخ رخصة البناء
23,037 متر مربع	نوع الملكية
-	
-	
مطلقة - نايف عبدالله سعد الصفيان	



صور العقار

ESTI MATED

VALUE



تقدير القيمة



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

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 التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والإستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الإستخدم الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى.

التطبيق:

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

التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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) .



أساليب التقييم والطرق



التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
طريقة الإحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات المشابهة	طرق التقييم المستخدمة
أسلوب مساند	تقدير القيمة السوقية للعقار حيث ان العقار مدر للدخل	تقدير قيمة الأرض	أسباب الإستخدام

ESTI MATED

VALUE

تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

من أجل تقدير القيمة السوقية للأرض، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للعقارات المقارنة في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم:

المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	الحي	الإستخدام
1	11,500	7,500	86,250,000	عرض	5/20/2021	الصحافة	سكني تجاري
2	7,700	7,500	57,750,000	عرض	5/20/2021	الصحافة	سكني تجاري

تحليل المنطقة:

المنطقة المحيطة بالعقار يلاحظ عليها ندرة العروض والمقارنات فيما يخص الأراضي الفضاء وذلك كون المنطقة تستهدف فإة المشاريع المكتملة والتي يلاحظ تطوير مجموعة منها على طريق الثمامة. تتراوح أسعار العقارات بين 7,000 - 7,500 ريال للمتر المربع.



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض

تمثل مصفوفة التقييم العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

ملخص تقدير القيمة

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيع المشابهة:

المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
6,155.8	43,860,000	7,125

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2
سعر المتر (ريال/متر مربع)	7,500.0	7,500.0
حالة السوق	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	7,500.0	7,500.0

البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 1	معلومات مقارنة 2	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	11,500.0	2.5%	7,700.0	0.0%
عدد الواجهات	3.0	0.0%	4.0	-2.5%
سهولة الوصول	سهلة	2.5%	سهلة	0.0%
القرب من المرافق	قريب	0.0%	قريب	0.0%
الموقع	مقابل العقار قيد التقييم	0.0%	مقابل العقار قيد التقييم	0.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%	منتظم	0.0%
عرض الشارع	60.0	0.0%	60.0	0.0%
نوع الحيازة	صك ملكية	0.0%	صك ملكية	0.0%
التفاوض	عرض	-7.5%	عرض	-5.0%
إجمالي التسويات (%)	-2.5%			-7.5%
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)	7,312.5		6,937.5	
الترجيح	50.0%		50.0%	
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	7,125			

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

حسب المعلومات المتوفرة والمقدمة من العميل، فإن شركة فاليو إكسبرت تخلي مسؤوليتها. فإنها ليست شركة متخصصة في مجال الرفع المساحي. للمقيّم الحق في مراجعة القيمة إذا اتضح خلاف ما هو موجود في التقرير.

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

حسب المعلومات المقدمة سابقاً، فقد تم استنتاج القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة حسب الجدول المرفق :

القيمة (ريال)	البند	Column1
45	العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	
2.8	عمر العقار (سنة)	
6.2%	نسبة التقادم الفعلية (%)	
56,817,040	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال)	
53,285,264	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)	
53,285,000	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال) (مقربة)	
43,860,000	قيمة الأرض (ريال) (مقربة)	
97,145,000	إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)	
15,781		

إجمالي مساحة المباني (متر مربع)	الإستخدام	البند	Column1
12,294	مواقف	قبو	
9,835	مكتبي	المبنى الرئيسي	
908	مكتبي	ملاحق	
23,037		الإجمالي	

تكاليف الإنشاء

تم الرجوع الى الدليل الاسترشادي والصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي توضح مؤشرات تكاليف البناء للمباني حسب استخداماتها:

إجمالي التكاليف (ريال)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي المساحة (متر مربع)	البند	Column1
24,587,200	2,000	12,294	قبو	
29,505,840	3,000	9,835	المبنى الرئيسي	
2,724,000	3,000	908	ملاحق	
56,817,040		23,037	الإجمالي	

ESTI MATED

VALUE

تقدير القيمة

بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

الإفتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

نسبة العائد

تم عمل تحليل للسوق العقاري لعقارات لها نفس المكونات للعقار قيد التقييم وتتراوح نسب العوائد في المنطقة المحيطة بالعقار بين (**7.25% - 8.25%**)، وتم تطبيق نسبة عائد **7.25%** في عملية التقييم. وذلك كون العقار مكتمل التأجير ولديه عقود ملزمة لمدة 5 سنوات.

معدل الخصم

هناك عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديده حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، بالإضافة الى معدل عائد السندات الحكومية.

يلخص الجدول التالي نسب العوامل المؤثرة ومعدل الخصم الذي تم تطبيقه في عملية التقييم:

الوصف	القيمة
معدل عائد السندات الحكومية	2.0
معدل التضخم	4.3
معدل مخاطر السوق	2.0
علاوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه	0.75
معدل الخصم	9.0%

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من العميل، فإن العقار مؤجر بالكامل بإجمالي دخل قدره 7,700,000 ريال لمدة إلزامية خمس سنوات، وعند الرغبة في تجديد العقد لمدة مماثلة يتم زيادة على القيمة الإيجاري بنسبة 10%. يتضمن العقد نسبة تشغيل وصيانة يتحملها المالك.

يلخص الجدول التالي الإفتراضات الرئيسية للتقييم:

الوصف	القيمة
الدخل السنوي من عقد شركة الراجحي للتأمين التعاوني (ريال)	4,950,000
الدخل السنوي من عقد شركة أملاك العالمية (ريال)	2,750,000
الدخل السنوي من عقد شركة البصمة المتقدمة (ريال)	3,478,750
تكاليف التشغيل والصيانة (%)	5.0%

المساحات التأجيرية

حسب المعلومات المقدمة من العميل، يلخص الجدول التالي المساحات القابلة للتأجير في العقار قيد التقييم:

المساحة التأجيرية (متر مربع)	المساحة المؤجرة	الشواغر	نسبة الشواغر
عقد 1	5,300	-	0%
عقد 2	2,910	-	0%
شواغر	2,500	-	0%
الإجمالي	10,710	-	0%

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

6	5	4	3	2	1	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب العقد
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
	11,962,500	11,962,500	11,962,500	11,112,500	11,178,750	مجمّل الدخل المتوقّع - GPI (ريال)
	11,962,500	11,962,500	11,962,500	11,112,500	11,178,750	مجمّل الدخل الفعلي - GEI (ريال)
	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
	598,125	598,125	598,125	555,625	558,938	المصاريف التشغيلية - OE (ريال)
	11,364,375	11,364,375	11,364,375	10,556,875	10,619,813	صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)
156,750,000						التخارج
97,580,224	7,711,277	8,405,292	9,161,768	9,276,745	10,171,936	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					142,310,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					21,283	سعر المتر (ريال/م²)

تعتمد شركة **فاليو إكسبर्टس** على التقييم التالي كقيمة سوقية، تحت الشروط المحددة، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

142,310,000 SR

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل بتاريخ 2021/07/4 هي:

142,310,000 ريال سعودي (فقط مائة وإثنان وأربعون مليون، وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي)

ختم الشركة		معتمد التقييم			المشاركون في إعداد التقرير	
		علاء الثقفي	هشام العقيل	الإسم	م.عبدالله ملعاط	الإسم
		زميل	أساسي مؤقت	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
		1210000027	1210000185	رقم العضوية	1210001671	رقم العضوية
				التوقيع	معاينة / إعداد التقرير	الدور
744/18/323	رقم الترخيص					التوقيع
1010469884	سجل تجاري					

الملاحق



مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

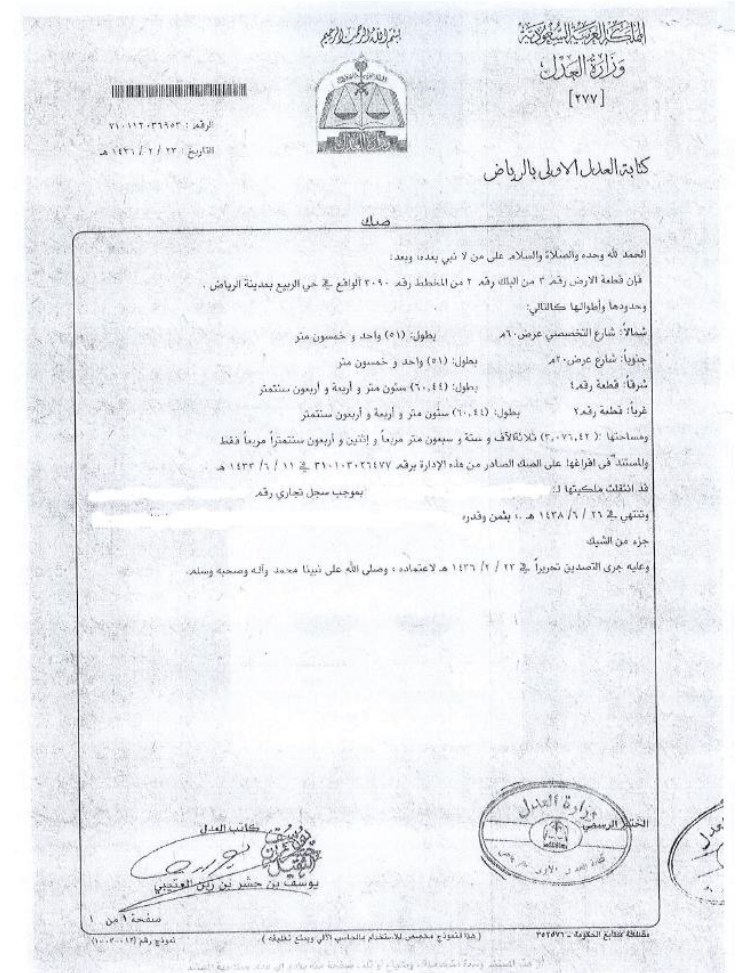
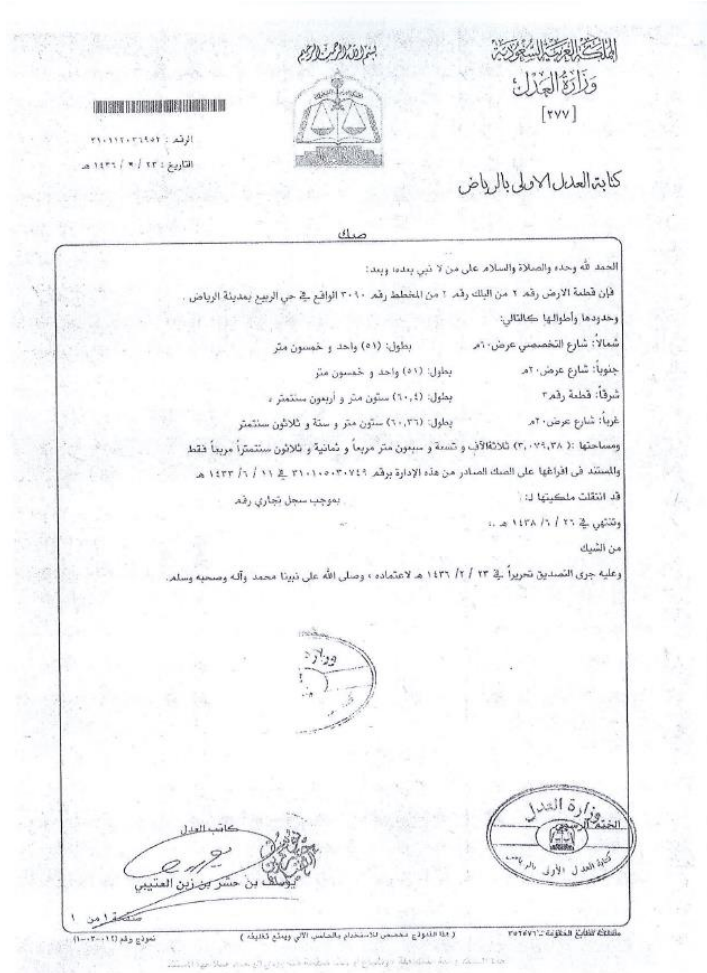
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

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

الغرض

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



المادة الخامسة عشر (البطلان الجزئي):

في حال إبطال أي مادة من مواد هذا العقد تُعارضها مع أي من الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية فإن أثر الإبطال يقتصر على تلك المادة ويبقى العقد وسائر مواد الأخرى سارية المفعول، ويتم إضافة مادة أو مواد بديلة للمادة المبطله لإعادة الطرفين إلى أقرب وضع كانا عليه قبل الإبطال.

المادة السادسة عشر (محضر الاستلام والتسليم):

يعتبر محضر استلام وتسليم العين الملحق بهذا العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومستنداً يتم على أساسه تحديد موعد استحقاق الإجرة.

المادة السابعة عشر (الاستقلالية وسرية المعلومات):

من المعلوم لدى الطرفين أن كل منهما له شخصيته القانونية المستقلة عن الآخر ولا يكون لأي منهما حق تمثيل الآخر بموجب هذا العقد أو أي من ملاحقه، كما أنه لا يعتبر أيًا من الطرفين وكيلًا عن الآخر.

كما أن الطرفين ملتزمان بالمحافظة على مصالحهما المشتركة وعدم إفشاء أي معلومات أو بيانات لأي طرف ثالث إلا بموافقة الطرف الآخر باستثناء ما يكون مطلوباً من الجهات المختصة والالتزام بقوانين ولوائح ذات العلاقة، وأن يتوفر كل منهما المعلومات التي يتحصل عليها من الآخر من الإجراء يجب المحافظة عليها وعدم الإفصاح عنها إلا في حدود ما تتطلبه الأنظمة.

حرر هذا العقد من نسختين باللغة العربية، بيد كل طرف نسخته للعمل بموجبها، وعلى هذا وقع الطرفين، والله ولي التوفيق،

الطرف الثاني (المالك)

السيد/ نايف عبد الله سعد الصفيان

الطرف الأول (المستأجر)

شركة الراجحي للتأمين التعاوني- تكافل الراجحي

الرئيس التنفيذي

عبد العزيز بن محمد السديس

التوقيع:

٢٠١٨/٤/٢٦

٢١٤٥٩ / ١١ / ١٠

التوقيع:

التاريخ:

محل توقيني / Al Rajhi Takaful

المادة الثالثة (قيمة التاجير وطريقة سداد الإجرة):

اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعين الموصوفة في هذا العقد مبلغاً سنوي حسب الجدول التالي:

السنة الإيجارية	مبلغ الإيجار	مبلغ الخدمات
السنة الأولى	4.500.000	اربعه مليون وخمسمائة ألف
السنة الثانية	4.500.000	اربعه مليون وخمسمائة ألف
السنة الثالثة	4.500.000	اربعه مليون وخمسمائة ألف
السنة الرابعة	4.500.000	اربعه مليون وخمسمائة ألف
السنة الخامسة	4.500.000	اربعه مليون وخمسمائة ألف
السنة السادسة	5.000.000	خمسة مليون
السنة السابعة	5.000.000	خمسة مليون
السنة الثامنة	5.000.000	خمسة مليون
السنة التاسعة	5.000.000	خمسة مليون
السنة العاشرة	5.000.000	خمسة مليون

يتم دفع القيمة الإيجارية ورسوم الخدمات دفعة كاملة عند بداية كل سنة إيجاريه وبالنسبة للسنة الأولى يتم سداد دفعة واحدة عند توقيع العقد.

المادة الرابعة رسوم الخدمات العامة والقيمة المضافة:

قيمة الإيجار الموضحة في المادة الثالثة لا تشمل رسوم الخدمات العامة كاستهلاك الكهرباء أو الماء، أو الهاتف أو رسوم القيمة المضافة أو غيرها من الرسوم الحكومية المستقبلية التي تخص المستأجر ومن المتفق عليه بين الطرفين أن المستأجر ملتزم بسداد جميع تلك الرسوم، وما عدا ذلك فإنها تكون مستحقة على المالك.

المادة الخامسة (التزامات المالك):

أ- أن يمكن الطرف الأول من الحيازة الهادئة والمستمرة للعين المؤجرة وألا يعيق دخول أو خروج أي من مسوبي أو عملاء الطرف الأول للعين المؤجرة.
ب- أن يقوم وعلى نفقته الخاصة بأعمال الإصلاح أو إعادة البناء الناتجة عن العيوب في تنفيذ أو تشيد العين المؤجرة بشكل فوري وإن يبدأ العمل على الإصلاح خلال مدة لا تتجاوز 24 ساعة عمل من تاريخ الإبلاغ، ويجوز للطرف الأول في الحالات الطارئة (الحالات التي يترتب عليها تعطل المستأجر عن أداء عمله المعتاد) أو في حال تقاعس الطرف الثاني عن القيام بهذه الأعمال خلال المدة المشار إليها في هذه الفقرة إجراء أعمال الصيانة والإصلاح أو إعادة البناء على نفقته، والرجوع بتكلفة تلك النفقات على المالك بعد إشعار المالك بالتكاليف وأخذ الموافقة وفي حال عدم الرد خلال 24 ساعة من الإبلاغ فيجوز للطرف الأول القيام بالإصلاح على نفقة الطرف الثاني.

1. نسخة من صك ملكية العين المؤجرة.
2. الوكالة الشرعية أو التفويض المصدق من الغرفة التجارية في حال كون الطرف الثاني يرغب في تفويض طرف آخر لتوقيع العقود وإنهاء إجراءات التعاقد.
3. المخططات الهندسية.
4. فسوحات البناء النهائية.
5. التصاميم ومخططات التشطيب (شاملة نوعية المواد).
6. شهادة اتمام البناء.
7. جميع الرخص والتصاريح الصادرة عن الجهات الرسمية - إن وجد -
8. نسخة من محضر التسليم الابتدائي والنهائي للمشروع.
9. محضر التسليم والاستلام بين المالك والمستأجر.
10. مخططات المبنى الموضحة لأجزاء المبنى.

المادة الثانية (مدة العقد):

1. **المدة الأصلية:** وهي مدة التاجير الأولى والمحددة في هذا العقد ولا ينطبق تعريف المدة الأصلية على أي مدد لاحقة.

- 1.1 اتفق الطرفان على أن تكون مدة العقد الأصلية عشر سنوات ميلادية تبدأ بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللاحقة لاستلام الطرف الأول العين المؤجرة ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً إلا بموجب عقد جديد.
- 1.2 يلتزم المالك بأن يشعر المستأجر قبل 24 شهراً من انتهاء العقد في حال كان يرغب بعدم التجديد بعد انتهاء المدة الأصلية وفي حال عدم رغبة المستأجر بالتجديد فعليه إشعار المالك بعدم الرغبة بالتجديد قبل مدة لا تقل عن 180 يوم.
- 1.3 في حال رغبة الطرفين بتجديد العقد عند انتهاء مدته الأصلية عندها يتم عمل عقد جديد بين الطرفين يوضح كافة الشروط.
- 1.4 يحصل المستأجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها 90 يوم من تاريخ إصدار شهادة اتمام البناء على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور قيام الطرف الثاني بتوفير التجهيزات اللازمة لبدء الطرف الأول بأعماله (التشطيبات الداخلية للعين المؤجرة) بموجب محضر استلام ويلتزم المستأجر باستلام الموقع خلال اسبوع من تاريخ إشعاره من المؤجر بجاهزية المكان للتسليم.

المادة الثالثة عشر (المرسلات والإشعارات) :

يتم تبادل الإشعارات والإخطارات المتعلقة بهذا العقد إما بتسليمها باليد مقابل إيصال أو بالبريد الرسمي على العناوين المشار إليها في بداية العقد وتعد منتجة لآثارها إذا بلغت بالطريقة المتفق عليها في هذا العقد.

المادة الرابعة عشر (البطلان الجزئي) :

في حال إبطال أي مادة من مواد هذا العقد لتعارضها مع أي من الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية فإن أثر الإبطال يقتصر على تلك المادة ويبقى العقد وسائر مواد الأخرى سارية المفعول ، ويتم إضافة مادة أو مواد بديلة للمادة المبטلة لإعادة الطرفين إلى أقرب وضع كانا عليه قبل الإبطال.

المادة الخامسة عشر (الاستقلالية وسرية المعلومات) :

من المعلوم لدى الطرفين أن كلاً منهما له شخصيته القانونية المستقلة عن الآخر ولا يكون لأي منهما حق تمثيل الآخر بموجب هذا العقد أو أي من ملاحقه ، كما أنه لا يعتبر أي من الطرفين وكلاً عن الآخر . كما أن الطرفين ملتزمان بالحفاظ على المعلومات السرية وعدم إفشاء أي معلومات أو بيانات سرية لأي طرف ثالث إلا بموافقة الطرف الآخر باستثناء ما يكون مطلوباً من الجهات الحكومية والقضائية وفقاً للأنظمة ذات العلاقة .

المادة السادسة عشر (نسخ العقد) :

حرر هذا العقد من نسختين باللغة العربية ، بيد كل طرف نسخته للعمل بموجبها وعلى هذا وقع الطرفان. والله ولي التوفيق .

التوقيع :  الطرف الثاني (المالك)

التوقيع :  الطرف الأول (المستاجر)

التاريخ : ٢٠١٨ / ١ / ٥

التاريخ : 

١. نسخة من صك ملكية العين المؤجرة.
٢. الوكالة الشرعية أو التفويض المصدق من الغرفة التجارية في حال رغبة الطرف الثاني في تفويض طرف آخر لتوقيع العقود وإنهاء إجراءات التعاقد.
٣. المخططات الهندسية.
٤. فسوحات البناء النهائية.
٥. التصميم ومخططات التشطيب (شاملة نوعية المواد)
٦. شهادة اتمام البناء.
٧. جميع الرخص والتصاريح الصادرة عن الجهات الرسمية - ان وجد -
٨. نسخة من محضر التسليم الابتدائي والنهائي للمشروع.
٩. محضر التسليم والإستلام بين المالك والمستاجر.
١٠. مخططات المبنى الموضحة لأجزاء العين المؤجرة.

المادة الثانية (مدة العقد) :

١. المدة الأصلية : وهي مدة التأجير الأولى والمحددة في هذا العقد ولا ينطبق تعريف المدة الأصلية على أي مدد لاحقة.

- ١,١ اتفق الطرفان على ان تكون مدة العقد الأصلية ١٠ سنوات ميلادية ملزمة على الطرفين الثاني وتكون الخمس سنوات الأولى ملزمة على الطرف الأول دون الخمس السنوات المتأخرة ، وتبدأ مدة العقد بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللاحقة لإستلام الطرف الأول العين المؤجرة ، ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً إلا بموجب عقد جديد.
- ١,٢ يلتزم المالك بأن يشعر المستاجر قبل ١٢ شهر من انتهاء العقد في حال رغبته بعدم التجديد بعد انتهاء المدة الأصلية ، وفي حال عدم رغبة المستاجر بالتجديد أو في حال رغبته في الإنهاء بعد انتهاء الخمس سنوات الأولى فعليه إشعار المالك بذلك قبل مدة لا تقل عن ١٨٠ يوم يحصل المستاجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها ٩٠ يوم من تاريخ استلام شهادة اتمام البناء على أن يقوم الطرف الأول بالإستلام فور قيام الطرف الثاني بتوفير التجهيزات اللازمة للإستلام المبدي والتصاريح المطلوبة لبدء الطرف الأول بأعماله (التشطيبات الداخلية للعين المؤجرة) بموجب محضر استلام و يلتزم المستاجر باستلام الموقع خلال اسبوع من تاريخ إشعاره من المؤجر بجاهزية المكان للتسليم. ويلتزم الطرف الثاني بإرسال هذا الإشعار بعد جاهزية الموقع خلال ١٢٠ يوم من تاريخ توقيع هذا العقد ، وفي حال عدم تسليم العين المؤجرة خلال هذه المدة فيحق للطرف الأول فسخ العقد واسترداد أي مبالغ مدفوعة من قبله.

عقد إيجار

أنه في يوم الأحد بتاريخ ١٤٣٩/١١/٠٩ الموافق ٢٠١٨/٠٧/٢٢ تم بحدد الله وتوفيقه بمدينة الرياض الإتفاق والتراضي على إبرام هذا العقد الملزم للطرفين بين كل من :

١) شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ، شركة سعودية قائمة ومنظمة حسب أنظمة المملكة العربية السعودية ، ومسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٣٥٦ و تاريخ ١٤٢٨/٠٥/٢٧ هـ ومقرها الرئيسي مدينة الرياض ، وعنوانها البريدي : ١١٤٣٧ ص.ب:٢٨٠٨٨ هاتف : ٩٢٠٠٢٦٥٢٥ فاكس: ٠١١٤٦٣٥٢٠٠ ، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد الأستاذ / عبد الله بن تركي السديري بصفته الرئيس التنفيذي للشركة ، ويشار للشركة في هذا العقد ب المستاجر أو الطرف الأول.

٢) السيد / نايف عبد الله سعد الصفيان سعودي الجنسية هوية وطنية ١٠٤٩٧٧٦٦٥ عنوانه الرياض صندوق بريد : ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ جوال : ٥٥٤٨٧٧٧٧٧٧٧ ايميل : alsufiyana@live.com رقم ضريبي ٣١٠١٧٢٠٧١٠٠٠٠٣ ويشار إليه في هذا العقد ب المالك أو الطرف الثاني .

تمهيد:

حيث ان الطرف الأول يرغب في استئجار مكاتب إدارية لاستخدامها مقراً رئيسياً لنشاط الشركة ، وحيث أن الطرف الثاني يملك العقار المكتبي الكائن بمدينة الرياض في حي الربيع الواقع على طريق التخصصي التامة وفق الإحداثيات (٤٦,٦٦٦٩٦٣ ، ٧٤,٨٠٨٥١٧) و بموجب صك الملكية رقم ٧١٠١١٢٠٣٦٩٥٣ تاريخ ١٤٣٦-٢٣ هـ و ٣١٠١١٢٠٣٦٩٥٣ تاريخ ١٤٣٦-٢٣ هـ . وحيث ان الطرف الأول عاين العقار المشار إليه في هذا التمهيدي معاينة نافية للجهالة ، وأبدى رغبته في استئجار مساحة محددة من العقار وقدرها (٢٩١٠) متر مربع تقريباً من إجمالي المساحة المحددة من مساحة المبنى الأجنبي والتي تقع في المبنى رقم ٣٢٢٤١ حسب ما هو موضح في مخططات المبنى مرفق (١) لذا فقد لاقت رغبة الطرف الأول قبولا لدى الطرف الثاني ، واتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المختصة شرعاً ونظماً على التعاقد وفقاً للشروط والأحكام التالي بيانها:

المادة الأولى (مستندات وملحقات العقد) :

ويعتبر التمهيدي السابق والملاحق المرفقة واللاحقة لهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه وتقرأ وتفهم معه ولا يكون لأي منها استقلالية عن غيرها وفي حال تعارض أياً منها مع الأخر فالعبرة بالمستند المؤرخ لاحقاً . كما أن المستندات والملاحق المتفق عليها عند إبرام هذا العقد سوف تكون على النحو الآتي :

عقد إيجار

أنه في يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٤ الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٨. تم بحمد الله وتوفيقه بمدينة الرياض الإتفاق والتراضي على إبرام هذا العقد الملزوم للطرفين بين كلاً من :

١) شركة البصمة المتقدمة (شركة شخص واحد) ، شركة ذات مسئولية محدودة حسب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٨٢٥١٠ بتاريخ ١٤٣١/٣/٨ هـ ومقرها الرئيسي مدينة الرياض ، وعنوانها البريدي: ١٣٣٢١ ص.ب: ٤٤٤ هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد المالك / عبد الله نايف عبد الله الصفيان ، ويشار للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الأول.

ويشار للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الأول.

٢) السيد/ نايف عبد الله سعد الصفيان سعودي الجنسية هوية وطنية ١٠٤٩٧٧٧٦٦٥ عنوانه الرياض ص.ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ جوال: ٥٥٤٨٧٧٧٧٧ ايميل: alsufiyan@live.com رقم ضريبي ٣١٠١٧٣٠٧٠١٠٠٠٣

ويشار إليه في هذا العقد بـ المالك أو الطرف الثاني.

تمهيد:

حيث ان الطرف الاول يرغب في استئجار مكاتب إدارية لاستخدامها مقراً رئيسياً لنشاط الشركة ، وحيث أن الطرف الثاني يملك العقار المكتبي الكائن بمدينة الرياض في حي الربيع الواقع على طريق التخصصي الشامة وفق الإحداثيات (٤٦,٦٦٦٩٦٣ ، ٢٤,٨٠٨٥١٧) وبموجب صك الملكية رقم ٣١٠١١٢٠٣٦٩٥٣ تاريخ ٢٣-٢٢-١٤٣٦هـ و٣٦٩٥٢-٢٣-١١٢٠٣٦٩٥٢ تاريخ ٢٣-٢٢-١٤٣٦هـ.

وحيث أن الطرف الاول عاين العقار المشار إليه في هذا التمهيد معاينة نافية للجهالة، وأبدي رغبته في استئجار مساحة محددة من العقار وقدرها (٢٥٠٠ م) متر مربع تقريبا من إجمالي المساحة المحددة من مساحة المبنى التاجيري والتي تقع في المبنى رقم ٤ + جزء من مبنى ٣ في الادوار ارضي ١+٢+٣ ملحق (حسب ما هو موضح في المخططات المرفقة) . لذا فقد وجدت رغبة الطرف الاول قبولا لدى الطرف الثاني، واتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعبرة شرعاً ونظماً على التعاقد وفقاً لل شروط والأحكام التالي بيّناها:

المادة الأولى (مستندات وملحقات العقد) :

يعتبر التمهيد السابق والملاحق المرفقة لهذا العقد جزء لا يتجزأ منه تقرأ وتفهّم معه ولا يكون لأي منها استقلالية عن غيرها وفي حال تعارض أيأ منها مع الآخر فالعبرة بالمستند المؤرخ لاحقاً . كما أن المستندات والملاحق المتفق عليها عند إبرام هذا العقد سوف تكون على النحو الآتي :

١. نسخة من صك ملكية العين المؤجرة.
٢. الوكالة الشرعية أو التفويض المصدق من الغرفة التجارية في حال كون الطرف الثاني يرغب في تفويض طرف آخر لتوقيع العقود وإنهاء إجراءات التعاقد.
٣. المخططات الهندسية.
٤. فصولات البناء النهائية.
٥. محضر التسليم والإستلام بين المالك والمستأجر.
٦. مخططات المبنى الموضحة لأجزاء العين المؤجرة.

المادة الثانية (مدة العقد) :

- ١,١ اتفق الطرفان على ان تكون مدة العقد خمس سنوات ميلادية ملازمة على الطرف الأول تبدأ بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللاحقة لإستلام الطرف الأول العين المؤجرة ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً الا بموجب عقد جديد.
- ١,٢ يحصل المستأجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها ستة (٦) اشهر من تاريخ ٢٠٢١/٠٣/٢٥م على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور توقيع العقد ويلتزم المستأجر باستلام الموقع خلال اسبوع بعد أقصى من تاريخ توقيع العقد وبموجب محضر استلام والا اعتبر التسليم قد تم من تاريخ توقيع العقد.

المادة الثالثة (قيمة التأجير وطريقة سداد الأجرة) :

اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعين الموصوفة في هذا العقد مبلغاً سنوي وقدره ٣,١٦٢,٥٠٠ ثلاثة ملايين ومائة وأثنان وستون ألف وخمسمائة ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% ، يتم دفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين حسب التالي :

- القسط الأول مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائتان وخمسون ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% تُسدد عند توقيع العقد .
- القسط الثاني مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائتان وخمسون ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% تُسدد عند استحقاقها في تاريخ ٢٥-٣-٢٠٢٢م .

بالنسبة لبقية سنوات العقد يتم سداد الاجار مقدماً على دفعتين متساويتين عند بداية منتصف كل سنة إيجارية .

المادة السادسة عشر (نسخ العقد):

حُرر هذا العقد من ثلاثة نسخ باللغة العربية ، بيد كل طرف نسخته للعمل بموجبها ، وعلى هذا وقع الأطراف والله ولي التوفيق ،،،

الوسيط (مكتب الصفيان للاستثمارات العقارية)

Mediator: Al sufiyan Real Estate Investment

الاسم : عبد الله بن ابراهيم
العنوان : ٥٥٠٧٦٠٩٦٤
التوقيع :



الطرف الأول : المستأجر

first parties: renter

الاسم : شركة البصمة المتقدمة
العنوان : ٥٥٠٤٨٧٧٧٧
التوقيع :

الطرف الثاني : المُوَجِّر

second party : leaser

الاسم : نايف عبد الله الصفيان
العنوان : ٥٥٤٨٧٧٧٧
التوقيع :



شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية

مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا
مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين

فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال
المملكة العربية السعودية

فرع المدينة المنورة.

طريق الأمير عبدالمحسن، حي المهن
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني: www.ValueExperts.net

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744 - تاريخ الترخيص: 08 / 07 / 1438هـ





7 Experts
VALUE[®]
للتقييم العقاري

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

رقم المشروع: 1001238/1

تقييم مبنى برج الإسكان - 4، حي العزيزية، مكة المكرمة

إسم العميل: شركة مسقط المالية

تاريخ التقرير: 2021/07/12

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيَمُنَا

الموضوع: تقييم مبنى برج الإسكان - 4، حي العزيزية، مكة المكرمة

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مبنى برج الإسكان - 4، حي العزيزية، مكة المكرمة**، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ **2021/07/4** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم دوري لصندوق المشاعري**) والتقرير لاستعمال السادة / **شركة مسقط المالية**.

العقار المقدر هو عبارة عن (**مبنى سكني تجاري، حي العزيزية، مكة المكرمة**) مفصلة معلوماتها كالتالي:

نوع العقار	مساحة المباني (متر مربع)	مساحة الأرض (متر مربع)	رقم الصك	
برج إسكان - 4	18,052.8	1,288	320123008398	1

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

معلومات التقييم

المعلومات	الوصف
2021/06/28	تاريخ المعاينة
2021/07/4	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
أسلوب الدخل - تدفقات نقدية	أسلوب التقييم
2021/07/12	تاريخ الاصدار
تقييم دوري لصندوق المشاعرييت	الغرض من التقييم
164,430,000	القيمة السوقية (ريال)
127,667	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)

معلومات العميل

المعلومات	الوصف
شركة مسقط المالية	العميل (صاحب الطلب)
شركة مسقط المالية	المستفيد (مستخدم الطلب)
حي العزيزية، مكة المكرمة	عنوان العقار
برج سكني تجاري	نوع العقار
1,288 متر مربع	مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)
18,052.8 متر مربع	مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)
320123008398	رقم الصك
1439/04/8	تاريخ الصك
مطلقة - شركة مشاعرييت العقاري	نوع الملكية

قائمة المحتويات

5	<ul style="list-style-type: none">• الملكية الفكرية وإعادة النشر• السرية وحفظ المعلومات• إخلاء المسؤولية• الافتراضات والافتراضات الخاصة• المسندات المستلمة من العميل	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
7	<ul style="list-style-type: none">• معايير التقييم الدولية• فريق العمل	المعايير العامة
10		نطاق العمل
13	<ul style="list-style-type: none">• الإقتصاد العام• المكانة الدولية• المشاريع الريادية• السوق العقاري	نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
25	<ul style="list-style-type: none">• على مستوى المدينة• على مستوى الأحياء• على مستوى الموقع• معلومات الملكية والخدمات المتوفرة• تحليل المخاطر	دراسات الموقع
36	<ul style="list-style-type: none">• منهجية التقييم• البحث الميداني• القيمة السوقية	التقييم
50		رأي القيمة
51	<ul style="list-style-type: none">• مصطلحات عامة في التقرير• مستندات العقار	ملاحق

إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبورت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.

ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.

لم يطلب منا أي أراء مسبقاً قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.

قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبتها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة.

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

السرية وحفظ المعلومات

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

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

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

- تم تقييم العقار تحت إفتراض سريان العقود التأجيرية حسب الفترة الإلزامية، وذلك وفق المستندات المقدمة من العميل.

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس عام 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه وباء، مما أحدث تأثير على الإقتصاد العالمي والاسواق المحلية.

وبناء عليه تم إتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي أثرت بشكل مباشر على جميع قطاعات الإقتصاد، من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، فإن السوق العقاري بشكل خاص في ظروف غير طبيعية، ولا يمكن التنبؤ بمستقبل أثر الجائحة على السوق العقاري.

ونظرا للتأثير المستقبلي الغير معروف لفيروس كورونا المستجد (COVID-19)، فإننا ننصح بتقييم هذا العقار بشكل مستمر.

المستندات المستلثة من العميل

- صورة من صك الملكية.
- صورة من رخصة البناء.
- صورة من عقد التآجير.
- صورة من رخصة إسكان الحجاج.
- ملخص لوصف العقار.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وخلوها من الشك.

المعايير العامة

التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية. تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، و إعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

المعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعايينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري 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 يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه. هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

ثاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم مسجلين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:



م. علاء إبراهيم الثقفي
المؤسس والرئيس التنفيذي

15

سنة خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن

رقم العضوية **1210000027** فئة العضوية: زميل



أ. هشام صالح العقيل
شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري

9

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس ادارة واقتصاد

رقم العضوية **1210000185** فئة العضوية: معتمد أول



أ. عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم

7

سنوات خبرة بأعمال التقييم
دبلوم حاسب آلي

رقم العضوية **1220000513** فئة العضوية: أساسي



م. عبدالإله وليد ملعاط
إستشاري تقييم عقاري

5

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في عمارة البيئة

رقم العضوية **1210001671** فئة العضوية: منتسب

نطاق العمل



العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة مسقط المالية
صاحب التقرير	شركة مسقط المالية
إستخدام التقرير	شركة مسقط المالية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق المشاعري
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	أرض مبنية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.
تاريخ التقييم	2021/07/4
تاريخ الاصدار	2021/07/12
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

8



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعييار 101 لوصف التقرير ومعييار 103 إعداد التقرير.

7



مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراسات التي توصل إليها المقييم.

6



تقدير القيمة

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

5



جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة **مكة المكرمة**، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي العزيزية).

4



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن **أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)** هي الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.

3



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل)، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار.

2



تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى سكني تجاري مدرج تحت اسم صندوق مشاعرييت العقاري**.

1



معاينة الأصل

تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري
بالمملكة العربية السعودية

إنتاج المملكة من النفط الخام

بلغ متوسط إنتاج المملكة من النفط الخام 9.2 مليون برميل يوميا عام 2020، كمخفظا بنسبة 6% عن المستوى العام لإنتاج 2019، وذلك نتيجة تحرك أوبك وشركائها لإحتواء تأثير جانحة كوفيد-19 على سوق النفط.

بالنظر الى المستقبل، صرحت المملكة العربية السعودية مؤخرا بأنها ستخفض الإنتاج طوعا بنحو 1 مليون برميل يوميا خلال شهر فبراير ومارس من عام 2020، للمساعدة في تحقيق التوازن في الطلب المستقبلي للربيع الأول عام 2021.

من المتوقع ان تضيف أوبك وشركائها الكمية المتبقية وهي 1.4 مليون برميل يوميا (والتي تتمثل في 1.9 مليون برميل يوميا ناقصا الزيادة التي تقررت لشهر يناير وهي 500 ألف برميل يوميا) في وقت ما خلال الربع الثاني، مما سيؤدي الى إرتفاع إنتاج المملكة من الخام الى نحو 9.5 مليون برميل يوميا.

على الصعيد المحلي، رغم التوقعات ان تؤدي زيادة إستهلاك المصافي نتيجة البدء في التشغيل التدريجي لمصفاة جيزان، وكذلك حدوث تعافي عام لاستهلاك وقود النقل، الى زيادة الإستهلاك المحلي للطاقة مقارنة بمستويات المنخفضة العام الماضي، الا ان التوقعات لا تتنبئ بإرتفاع كبير في حجم النتاج النفط السعودي عام 2021. يعود ذلك لاي تأثير إنتاج الغاز الطبيعي من محطة الفاضلي للغاز (والذي وصل الى كامل طاقته الإنتاجية في مايو 2020)، وتوسعة معمل غاز الحوية الذي تبلغ طاقته الإنتاجية 1 مليار قدم مكعب في اليوم.

خلاصة القول، ساهمة قرارات أوبك وشركائها واتجاهات الطاقة المحلية في انخفاض الناتج المحلي من النفط الخام، وتوقع زيادة في الإنتاج بنسبة 1% على اساس سنوي ليصل الى 9.3 مليون برميل يوميا عام 2021.

المملكة تستضيف قمة مجموعة العشرين عام 2020

جي 20 (أو مجموعة العشرين) هي منتدى دولي لحكومات 19 دولة إضافة الى الاتحاد الأوروبي وتهدف مجموعة العشرين التي تأسست 1999 إلى مناقشة السياسة المتعلقة بتعزيز الاستقرار المالي الدولي. مع تركيز مؤتمرات القمة على التوسع التدريجي لتشمل مجموعة متنوعة من القضايا التنموية. خلال القمة الأخيرة لمجموعة العشرين في اليابان التي عقدت مطلع العام الجاري، أكدت المملكة استضافتها لقمة عام 2020، وستعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهي أول قمة لمجموعة العشرين تعقد في المنطقة العربية وستناقش قمة 2020 عدداً من القضايا، تشمل أهداف التنمية المستدامة، وتمكين الشباب والنساء، والاستثمار في رأس المال البشري، إضافة الى مسائل أخرى.

وعلى الرغم من صعوبة تقييم الفوائد الاقتصادية الكلية التي يمكن تحقيقها من استضافة مثل هذه القمة البارزة، لكن عند النظر الى التأثير على الدول التي استضافت مجموعة العشرين في أوقات سابقة فان الفوائد المباشرة الأكثر قابلية للقياس تتضمن الاتي:

- تحفيز فوري واضح على المدى القصير لزيادة الإنفاق في الفنادق والمطاعم والمتاجر والوظائف المؤقتة المرتبطة بتلك الأنشطة.
- رفع مستوى التعريف بالدولة المضيفة من خلال زيادة التغطية الإعلامية والإعلانية.
- بنية تحتية عامة جديدة دائمة يتم تشييدها بصفة خاصة للقمة مثل تطوير الطرق وتنسيق الحدائق ومباني المكاتب.

في هذا السياق، نتوقع أن يكون قطاعي التشييد وتجارة الجملة والتجزئة هما المستفيدين الرئيسيين من استضافة المملكة لقمة مجموعة العشرين العام القادم.



2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
المؤشرات النقدية (متوسط)								
3.4	-1.2	2.5	-0.8	2.1	2.3	2.9	3.9	الرقم القياسي لأسعار المستهلك
0.5%	1.8%	1.8%	2.5%	1.5%	0.8%	0.5%	0.3%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال)								
456.04	751.83	868.44	638.40	510.73	573.41	1067.09	1207.08	الصادرات النفطية
657.60	981.06	1103.95	831.98	688.53	763.26	1284.21	1409.63	إجمالي الصادرات السلعية
449.56	526.05	471.14	462.75	479.41	597.27	594.23	575.04	الواردات السلعية
208.04	455.01	632.81	369.23	209.12	166.00	689.98	834.59	الميزان التجاري السلعي
-42.71	143.36	269.89	39.24	-89.41	-212.71	276.59	507.91	ميزان الحساب الجاري
-1.63	4.82	9.15	1.52	-3.70	-8.67	9.75	18.14	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
2335.15	2516.34	2466.10	2338.58	2239.77	2586.77	2968.41	2861.88	صافي وضع الاستثمار الدولي
88.94	84.62	83.61	90.57	92.61	105.43	104.66	102.21	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
35.11	34.22	33.41	32.61	31.79	30.89	30.00	29.38	تعداد السكان (مليون نسمة)
12.63	12.00	12.70	12.80	11.60	11.50	11.70	11.70	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر، نسبة مئوية)
74768.90	86901.95	88270.99	79177.33	76083.44	79425.50	94552.92	95300.01	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)

المصدر: *

- 2021 . الهيئة العامة للإحصاء لأرقام الناتج المحلي والمؤشرات السكانية-2020 - 2019 توقعات جدوى للأعوام
- مؤسسة النقد العربي السعودي للمؤشرات النقدية ومؤشرات التجارة الخارجية
- وزارة المالية لمؤشرات الميزانية

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
الناتج الإجمالي الاسمي								
2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	2,454	2,836	2,800	(مليار ريال سعودي)
-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	-13.5	1.3	1.5	(نسبة التغير السنوي)
3.5	-2.1	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (نسبة التغير السنوي)
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	5.27	2.09	-1.63	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	3.41	5.38	7.00	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	2.72	3.67	5.09	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	4.11	3.65	2.70	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)
المؤشرات النفطية (متوسط)								
41.96	64.30	71.34	54.13	43.64	52.32	98.97	108.56	خام برنت (دولار / برميل)
9.22	9.81	10.32	9.96	10.46	10.19	9.71	9.63	الإنتاج (مليون برميل / يوم)
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
781.83	926.85	905.61	691.51	519.46	612.69	1040.14	1152.61	الإيرادات للدولة
1075.73	1059.45	1079.47	930.00	830.51	1001.29	1140.60	994.73	المصروفات للدولة
-293.90	-132.60	-173.86	-238.49	-311.06	-388.60	-100.46	157.88	الفائض/العجز المالي
-11.19	-4.46	-5.89	-9.24	-12.86	-15.84	-3.54	5.64	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
853.52	677.93	559.98	443.25	316.58	142.26	44.26	60.12	الدين العام الإجمالي
32.51	22.80	18.99	17.17	13.09	5.80	1.56	2.15	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
436.57	529.25	562.37	641.38	730.58	1023.30	1378.95	1484.43	اجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة + الاحتياطي العام)
16.63	17.80	19.07	24.84	30.21	41.71	48.62	53.02	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)

رؤية المملكة 2030

بدعم ورعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أُطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولي العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكامن قوتنا التي حباها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخر كل الإمكانيات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق عديد من الإنجازات، وتبلور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة، على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرسيت أسس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً من الخبرات، التي عززت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلقنا فرصاً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وبناته.

تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكامن قوة محورية

1 المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أظهر بقاع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.

2 تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.

3 تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وآسيا وأوروبا.

هيكل الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

6 أهداف عامة

- تعزيز القيم الإسلامية والهوية الوطنية
- تعزيز الفاعلية الحكومية
- تنمية وتنوع الإقتصاد
- تمكين حياة عامرة وصحية
- زيادة معدلات التوظيف
- تمكين المسؤولية الإجتماعية

27 هدف فرعي

96 هدف تفصيلي



مشروع نيوم



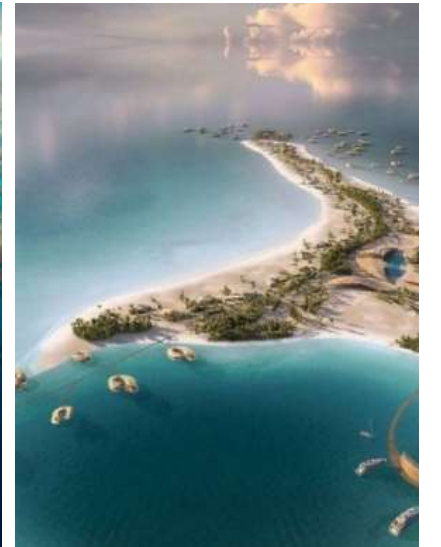
المعلومات	البند
منطقة خاصة	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة نيوم	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
26.5 الف	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
1,700 بليون ريال	الميزانية
شمال غرب المملكة العربية السعودية	الموقع
<ul style="list-style-type: none"> • بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية 	التطوير
سهولة البدء بالاعمال التجارية	الأنظمة والقوانين
متنوع	الإقتصاد

مشروع أمالا

المعلومات	البند
سياحي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة أمالا	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
5.6	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
7 بليون ريال	الميزانية

مشروع البحر الأحمر

المعلومات	البند
سياحي ترفيهي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة البحر الأحمر للتطوير	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
28,000	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
14 بليون ريال	الميزانية



مشاريع رياضية

النقل العام

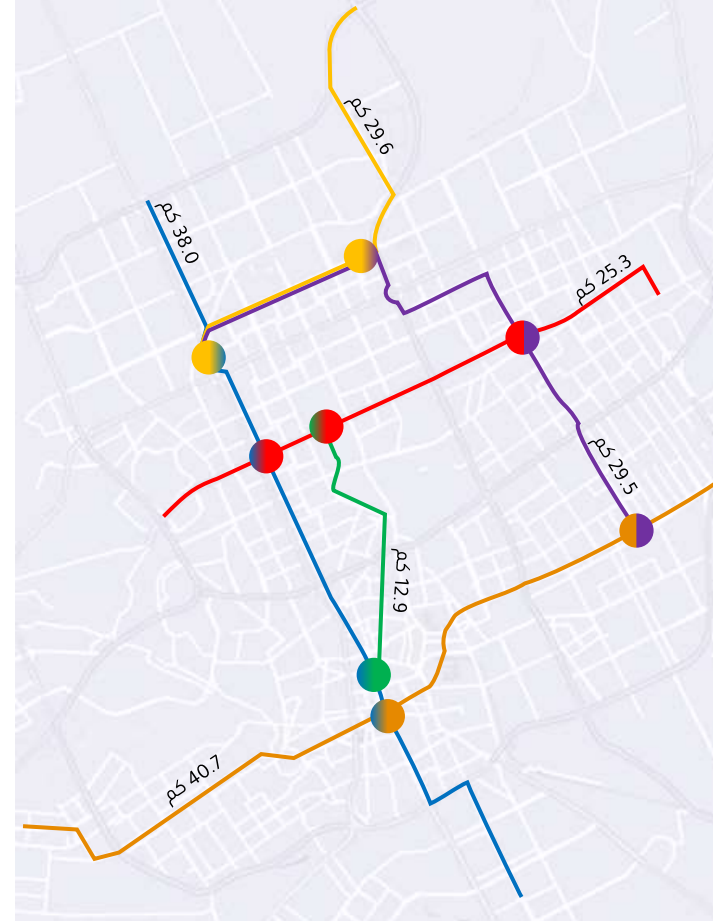
مترو الرياض

المعلومات

• مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حاليًا قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.

• تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.

• أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



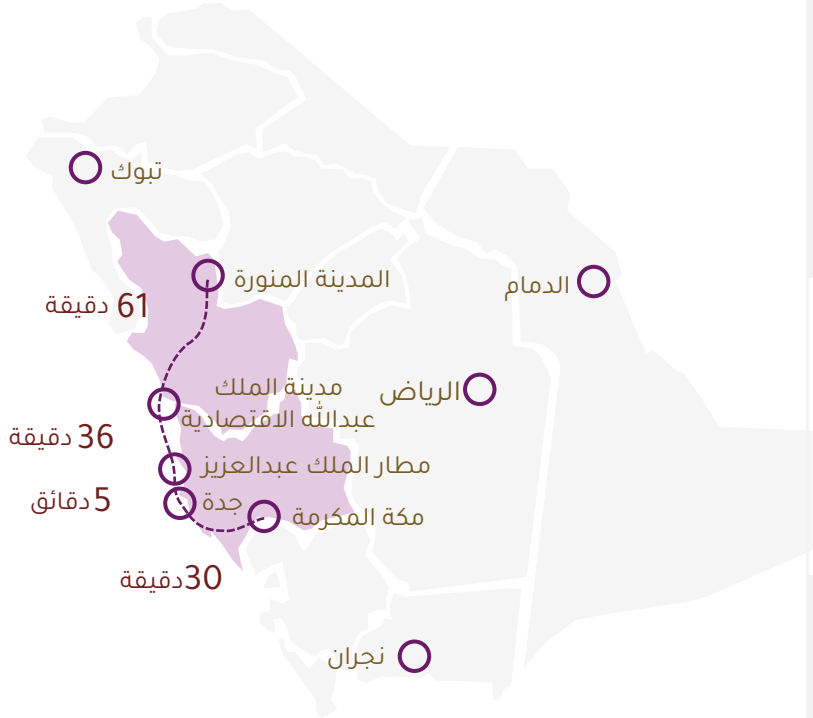
مسار قطار الحرمين

المعلومات

• يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.

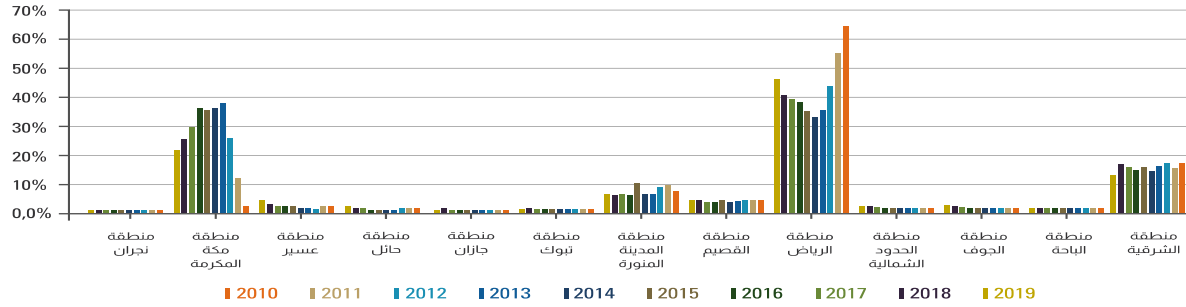
• للقطار خمس محطات:
- محطة مكة المكرمة.
- محطة جدة (السليمانية).
- محطة مطار الملك عبدالعزيز.
- محطة مدينة الملك عبدالله.
- محطة المدينة المنورة.

• من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا، على متن أسطول مكون من 35 قطارًا، يتألف كل منها من 417 مقعدًا.



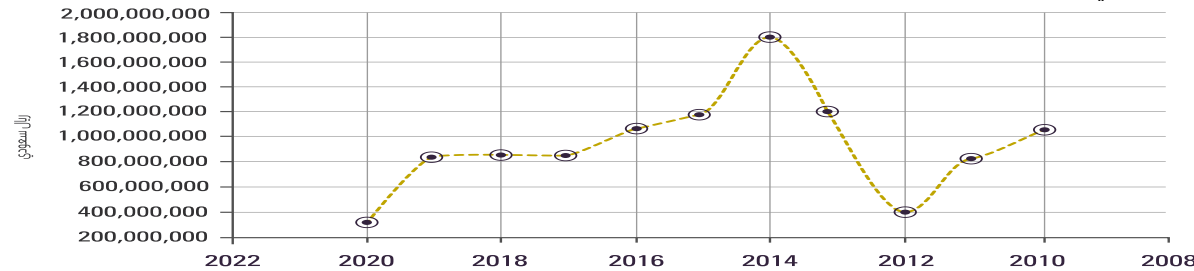
ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي قيمة الصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض ومكة المكرمة أعلى منطقتين مساهمة في إجمالي قيمة السوق ومن ذم يأتي تأثير المنطقة الشرقية في قيمة اسوق العقاري ثم منطقة المدينة المنورة ومن ثم منطقة القصيم وبعدها باقي المناطق.



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

بلغت أعلى مساحة مبيعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8 مليار متر مربع وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى عام 2012 حيث وصلت إجمالي المساحة المباعة للصفقات المنفذة 400 مليون متر مربع. ويتضح من خلال تحليل إجمالي المساحة المباعة مقارنة بتفاوت إجمالي قيمة السوق المنفذة، ثبات تقريبي في المساحات المتداولة خلال الأعوام 2016 إلى 2019 مع انخفاض لإجمالي قيمة الصفقات المنفذة.



قروض الرهن العقاري

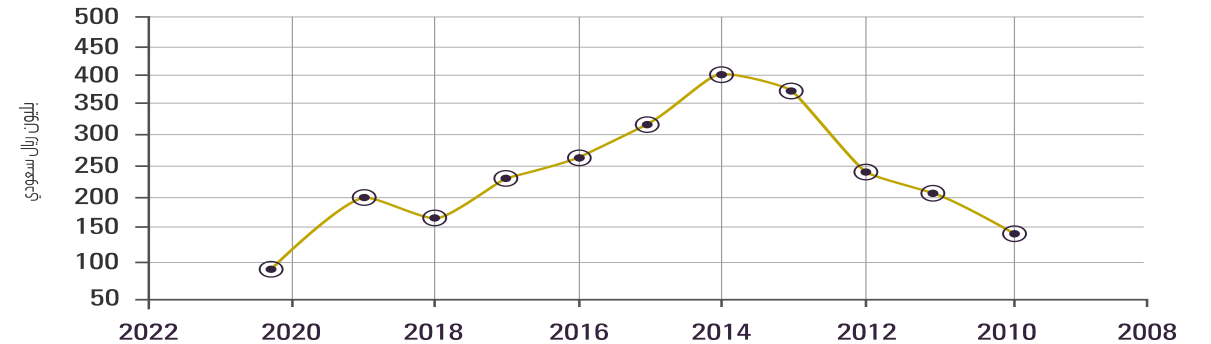
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الاربعة سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكني من 15 عام الى الإستحقاق الفوري عبرة منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية الى ما يقارب 840 ألف أسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 الف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديد 424 ألف قرص عقاري مدعوم.

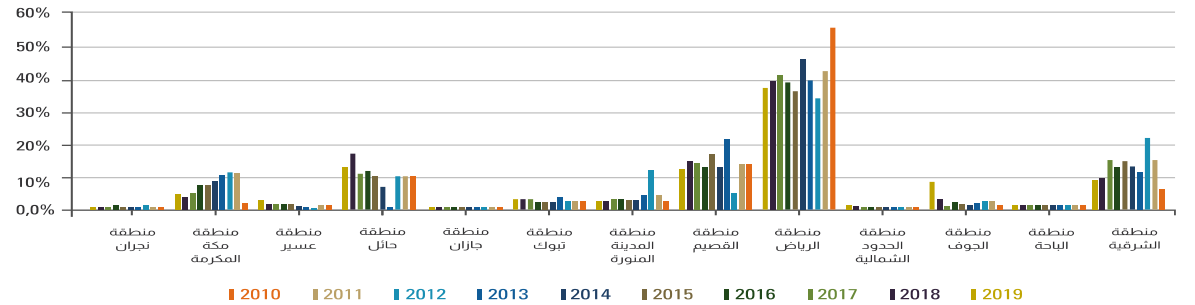
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

بلغت أعلى قيمة لأجمالي الصفقات المنفذة بالمملكة في عام 2014 أكثر من 430 مليار ريال وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى في عام 2018 ، حيث وصلت إجمالي قيمة الصفقات المنفذة 139 مليار ريال، ويتضح من حجم المنفذ من الصفقات عام 2020 حتى تاريخ إعداد التقرير أن السوق في مرحلة تعافي وتجاوز للعام السابق على أقل التقدير.



رابعاً: حصة مناطق المملكة من إجمالي المساحة المباعة بالسوق على مستوى المملكة:

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي المساحة المباعة للصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض هي الأعلى، ويأتي بعدها منطقة القصيم والشرقية وحائل في مساهمة متاربة ومن ثم منطقة مكة المكرمة.

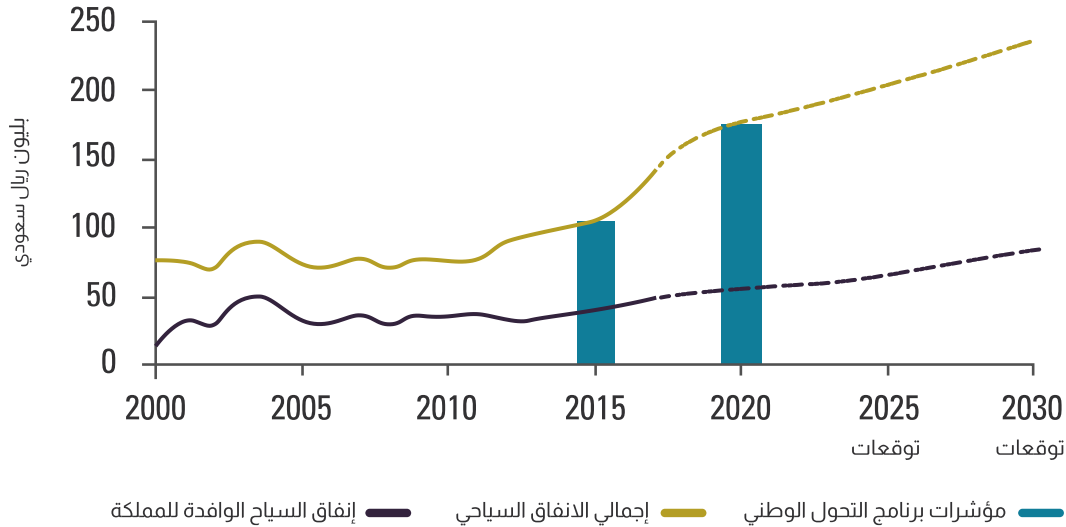


نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

السياحة والترفيه

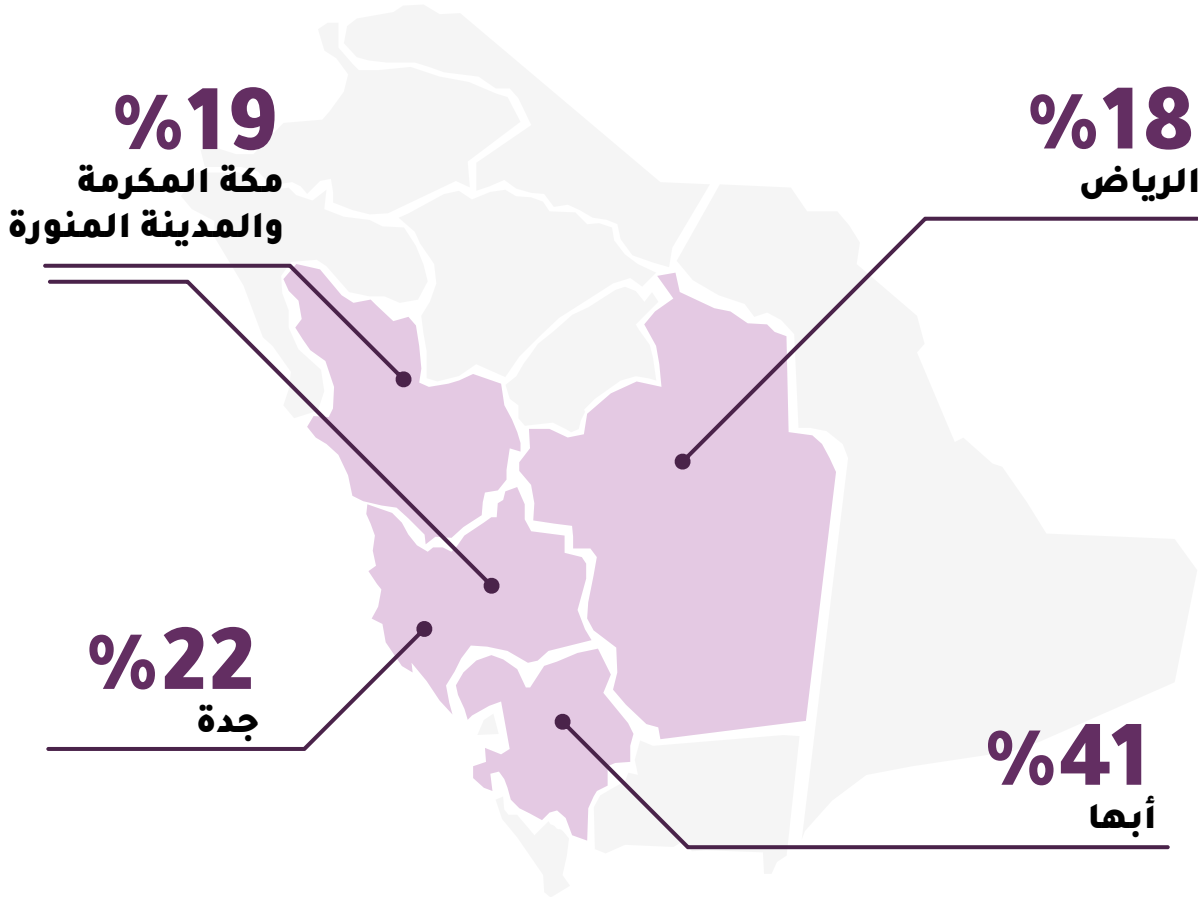
- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بإمكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الأكبر في المنطقة.
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.
- تشكل السياحة العالمية حالياً نسبة 10% من الناتج المحلي الاجمالي للاقتصاد العالمي، و7% من التجارة العالمية، و وظيفة واحدة من كل 10 وظائف في العالم .
- وفقاً لتقديرات منظمة السياحة العالمية ، تشكل السياحة المحلية 72% من اجمالي عدد الليالي التي يقضيها السواح في العالم.
- قدر عدد الفنادق التي تم التخطيط لانطلاقها فقط في عام 2018 بنحو 84 فندقاً في مختلف مناطق المملكة ، بطاقة استيعابية تبلغ نحو 27 الف مفتاح.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



مواسم السعودية



- تأشيرة الفعاليات ، صدرت موافقة من مجلس الوزراء رسمياً . على استحداث تأشيرة باسم زيارة فعالية تمكن طالبيها من الحصول عليها خلال 24 ساعة فقط.
- شهد قطاع السياحة والسفر خلال العام 2019 انتعاشاً كبيراً ، وخاصة السياحة الداخلية كما تتوقع الهيئة العامة للإحصاء انا قطاع السياحة السعودية الداخلية سينمو بنسبة قدرها 7.5% سنوياً في عام 2020 في اطار تنفيذ رؤية 2030.
- التدفقات السياحية ، اثبتت صناعة السياحة والفندقة في المملكة قدرتها على استيعاب التدفقات السياحية ، حيث تم الترخيص لأكثر من الفي مئتي مئاة سياحية جديدة، تنوعت بين فنادق وشقق فندقية وواحات سكنية ، وصلت عدد الفنادق التي افتتحت سنة 2017 الى 76 فندقاً ، كما يجري حالياً تشييد 187 مشروعاً فندقياً.
- كشف تقرير احصائي ، إن الانفاق على السياحة المحلية في مناطق السعودية بلغ 46.3 مليار ريال عام 2018 ، بينما بلغ الإنفاق على السياحة الوافدة إلى المملكة 75.2 مليار ريال في ذات العام بإجمالي وقدره 121.5 مليار ريال.
- رصدت نشرة مؤشرات السفر والسياحة في السعودية الحركة السياحية المحلية خلال شهري يناير وفبراير 2019 الصادرة عن مركز المعلومات والأبحاث السياحية (ماس) التابع للهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ، إن اجمالي الرحلات السياحية المحلية خلال عام 2018 ، وصل إلى 42.7 مليون رحلة سياحية ، بينما وصل اجمالي الرحلات السياحية الوافدة إلى المملكة خلال العام الفائت 15.3 مليون رحلة سياحية.

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

الوحدات السكنية المفروشة بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

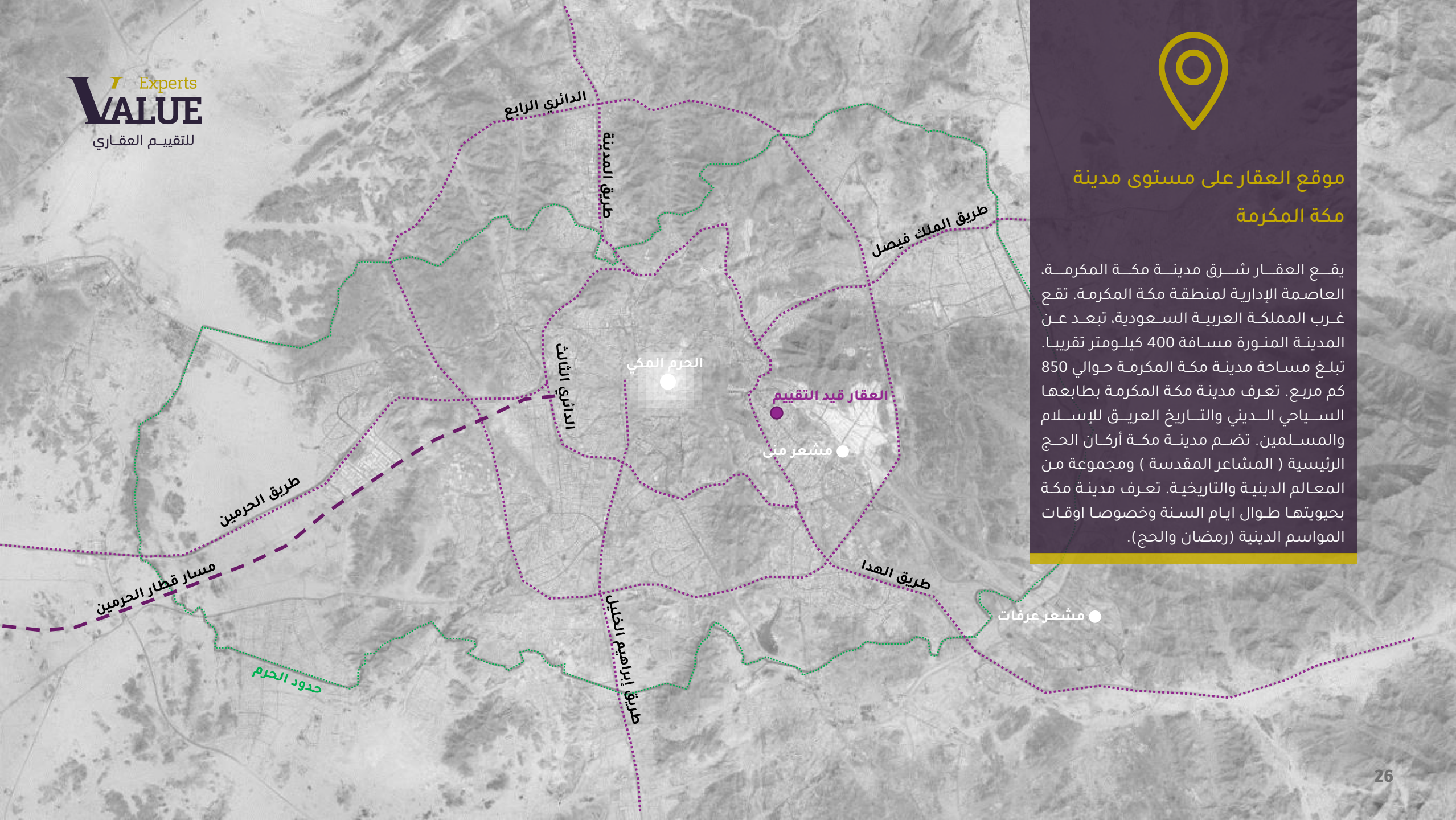
المنطقة	درجة أولى	درجة ثانية	درجة ثالثة	درجة رابعة
الرياض	10	413	661	489
مكة المكرمة	2	277	433	558
المدينة المنورة	1	19	84	151
القصيم	0	20	95	140
المنطقة الشرقية	1	204	255	183
عسير	2	79	229	195
تبوك	0	25	72	60
حائل	0	29	90	59
الحدود الشمالية	1	11	9	49
جازان	0	43	111	204
نجران	1	31	70	66
الباحة	0	20	56	37
الجوف	0	11	11	93
الإجمالي	18	1,182	2,176	2,284

المنطقة	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
الرياض	13	14	27	47	19
عدد الغرف	596	887	2,566	7,127	5,809
مكة المكرمة	1,041	206	331	69	77
عدد الغرف	13,3974	33,223	77,897	24,506	39,923
المدينة المنورة	286	65	56	18	26
عدد الغرف	32,060	11681	13,744	4,177	8,781
القصيم	0	3	4	5	2
عدد الغرف	0	150	254	513	228
المنطقة الشرقية	16	20	34	30	21
عدد الغرف	627	1,255	3,120	3,922	4,761
عسير	12	8	3	2	2
عدد الغرف	443	420	155	225	250
تبوك	7	9	1	4	0
عدد الغرف	196	439	83	302	0
حائل	2	2	1	1	1
عدد الغرف	65	122	53	136	183
الحدود الشمالية	13	4	1	0	1
عدد الغرف	383	214	26	0	79
جازان	28	18	9	6	2
عدد الغرف	842	701	517	477	354
نجران	9	6	9	7	3
عدد الغرف	354	235	369	486	246
الباحة	2	3	2	4	0
عدد الغرف	49	82	113	290	0
الجوف	7	1	0	0	1
عدد الغرف	185	14	0	0	43
الإجمالي	171,210	49,782	478	193	155

DESC of Property RIPTION

وصف العقار





موقع العقار على مستوى مدينة مكة المكرمة

يقع العقار شرق مدينة مكة المكرمة، العاصمة الإدارية لمنطقة مكة المكرمة، تقع غرب المملكة العربية السعودية، تبعد عن المدينة المنورة مسافة 400 كيلومتر تقريبا. تبلغ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي 850 كم مربع. تعرف مدينة مكة المكرمة بطابعها السياحي الديني والتاريخ العريق للإسلام والمسلمين. تضم مدينة مكة أركان الحج الرئيسية (المشاعر المقدسة) ومجموعة من المعالم الدينية والتاريخية. تعرف مدينة مكة بحيويتها طوال ايام السنة وخصوصا اوقات المواسم الدينية (رمضان والحج).

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي العزيزية، التابع لبلدية العزيزية. ويحده من الجهة الشمالية منطقة جبلية ثم مشعر منى، من الجهة الجنوبية الطريق الدائري الثالث، من الجهة الغربية منطقة جبلية ثم منطقة محبس الجن، ومن الجهة الشرقية الطريق الدائري الرابع ومشعر منى. يقع حي العزيزية ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة. حيث تم الإنتهاء عن أعمال مشروع الطريق الدائري الرابع الذي يربط أحياء مكة المكرمة ببعضها. ووجود الطريق الدائري الثالث والذي يعتبر العصب التجاري على مستوى المدينة. تتميز المنطقة بقربها من الحرم المكي حيث بعد حي العزيزية مسافة 3.1 كيلومتر عن سادات الحرم الشرقية ووجود خطوط مواصلات عامة تربط المنطقة بالحرم لتستغرق رحلة الراكب من 3-7 دقائق للوصول الى الحرم. لجعل منطقة العزيزية مستقر لكثير من الحجاج والمعتمرين.

العقار قيد التقييم

طريق المسجد الحرام

طريق الملك عبدالله

طريق الملك خالد

الدائري الثالث

الدائري الرابع

طريق المسجد الحرام

طريق الملك خالد

على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في حي العزيزية الضفة الغربية، على طريق المسجد الحرام (العزيزية العام). تعرف المنطقة المحيطة بالعقار كونها منطقة إسكان حجاج ومعتمرين حيث انها تقع بالقرب من المشاعر المقدسة ومنطقة الجمرات والمسجد الحرام. تتميز المنطقة بنظام البناء عمائر أبراج سكنية، والمعتمد من أمانة العاصمة المقدسة بنسبة تغطية 80% ومعامل بناء 10.25 وعدد أدوار لا يتجاوز 20 دور.

<https://goo.gl/maps/PZHyWa1TLwCyyEf5A>

رابط موقع العقار

وصف العقار

الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية إجمالي مساحتها 1,287.97 متر مربع. تقع على طريق المسجد الحرام داخل الطريق الدائري الثالث بحي العزيزية بالضفة الغربية.

صورة جوية للموقع قيد التقييم



مميزات الموقع

الموقع: حيث يقع في حي العزيزية الضفة الغربية وهي منطقة ذات كثافة سكانية عالية..

الخدمات: توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

نقاط الجذب: قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (منطقة الجمرات - مشعر منى - الحرم المكي).

طبيعة الارض: مستوية .

الطلب: الحركة التجارية والكثافة العالية على طريق المسجد الحرام خصوصا موسم الحج.

الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	جار	30	-	-	
جنوباً	جار	30	-	-	
شرقاً	شارع	43	10 - 11	غير مسمى	
غرباً	شارع	43	30.4 - 31.2	المسجد الحرام	
		إجمالي المساحة		1,287.97 متر مربع	

صورة خارجية للمبنى



وصف العقار

الوصف العام للمباني

العقار عبارة عن برج سكني (إسكان حجاج) بإجمالي مساحة مباني 18,053 متر مربع (حسب رخصة البناء). يتكون العقار من 23 دور مختلفة الإستخدامات. يحتوي العقار على 450 غرفة مجهزة بالكامل. عدد 4 معارض تجارية في الدور الأرضي.

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات مكسية بالزجاج والكلانج.

المصاعد: عدد 7 مصاعد منها مصعد خدمة.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي ووحدات منفصلة (سبلت).

المرافق: أدوار خدمة (مصلى / مطعم / بدروم).

تفاصيل المباني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

الدور	الإستخدام	مساحة الدور (متر مربع)	عدد الأدوار	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
بدروم	مواقف سيارات	1,288.0	1.0	1,288.0
أرضي	إستقبال / تجاري	789.9	1.0	789.9
ميزانين	إستقبال	587.9	1.0	587.9
مطعم	خدمات	824.9	1.0	824.9
مصلى	خدمات	824.9	1.0	824.9
أدوار متكررة	سكني	723.8	17.0	12,304.6
ملحق علوي	سكني	261.2	1.0	261.2
ملحق	بيت درج + مصعد	75.4	1.0	75.4
ملحق	بيارة	6.0	1.0	6.0
ملحق	خزان أرضي	1,090.0	1.0	1,090.0
	إجمالي المساحة المبنية			18,053

الوصف العام لعقد التأجير

إن العقار قيد التقييم خاضع لعقد تأجير لمدة 15 سنة، منها خمس سنوات إلزامية. العقد بين الطرفين الأول/ شركة مسقط المالية، والطرف الثاني/ شركة إسكان للتنمية والإستثمار. حسب المعلومات المقدمة من العميل، تم إفتراض تاريخ بداية العقد التأجيري 2017/01/8م. بقيمة إيجارية 12,825,000 ريال/سنويا، لمدة خمس سنوات إلزامية. وقد تمت الموافقة على نسبة زيادة في القيمة الإيجاري بعد السنوات الالزامية بنسبة 10% لكل خمس سنوات لاحقة. يوضح الجدول التالي تفاصيل العقد والإفتراضات الرئيسية:

السنة	القيمة الإيجارية (ريال)
2018	12,825,000
2019	12,825,000
2020	12,825,000
2021	12,825,000
2022	12,825,000
2023	14,107,500
2024	14,107,500
2025	14,107,500
2026	14,107,500
2027	14,107,500
2028	15,518,250
2029	15,518,250
2030	15,518,250
2031	15,518,250
2032	15,518,250

* سيتم تقدير القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بناء على معلومات العقد في الفترة الإلزامية، المقدم من العميل.

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

معلومات الملكية

المعلومات	الوصف
مكة المكرمة، حي العزيزية - الضفة الغربية	عنوان العقار
7/21/1ج	رقم المخطط
مباني سكنية تجارية	نوع العقار
1/277	رقم القطعة
1,287.97 متر مربع	مساحة الأرض (حسب صك الملكية)
320123008398	رقم الصك
1439/04/8هـ	تاريخ الصك
18,053 متر مربع	مساحة المباني (حسب رخصة البناء)
68605/ز	رقم رخصة البناء
1432/10/14هـ	تاريخ رخصة البناء
ملكية مطلقة - شركة مشاعريت العقارية	نوع الملكية

تحليل القطاع

درجة خطورة مرتفعة 25.5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
الإقتصاد العام	-	5	-	-
أداء القطاع الحالي	-	-	7.5	-
أداء القطاع المستقبلي	-	5	-	-
معدلات الإشغال	-	-	7.5	-
العرض والطلب	2.5	-	-	-
مجموع المخاطر	2.5	10	15	

تحليل الأرض

درجة خطورة متوسطة 10

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
سهولة الوصول	-	-	-	-
الموقع	2.5	-	-	-
شكل الأرض	-	-	-	-
المنطقة المحيطة	-	5	-	-
المرافق	2.5	-	-	-
مجموع المخاطر	5	5		

تحليل العقار

درجة خطورة منخفضة 5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
المرافق والخدمات	-	-	-	-
إدارة العقار	-	5	-	-
الحالة العامة	-	-	-	-
مجموع المخاطر		5		



صور العقار



صور العقار

ESTI
VALUE
MATED



تقدير القيمة



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

استخدام هذه الطريقة المنهجية:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <h4>التطبيق:</h4> <ul style="list-style-type: none"> • تقدير قيمة الأرض. • تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى. • يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءً على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة. • القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك. | <ul style="list-style-type: none"> • إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتمية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة. • دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والإستعانة بالأدلة والشواهد المتأتمية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية. • دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص. • دراسة الإستخدم الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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) .



أساليب التقييم والطرق



التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
طريقة الإحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات المشابهة	طرق التقييم المستخدمة
أسلوب مساند	تقدير القيمة السوقية للعقار حيث ان العقار مدر للدخل	تقدير قيمة الأرض	أسباب الإستخدام

ESTI
VALUE
MATED

تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

من أجل تقدير القيمة السوقية للأرض، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للعقارات المقارنة في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم:

المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	الحي	النشاط
1	1,120	35,000	39,200,000	عرض	12/20/2020	العزيزة- الضفة الشرقية	إسكان حجاج
2	1,600	30,000	48,000,000	عرض	12/5/2020	العزيزة- الضفة الشرقية	إسكان حجاج

تحليل المنطقة:

شهدت المنطقة المحيطة بالعقار ركود في عمليات البيع وذلك يعود الى جائحة كورونا وتأثيرها على القطاع العقاري بشكل عام وعلى قطاع الفنادق والعمرة. حيث ان المنطقة معروفة بطابع إسكان الحجاج والمعتمرين. وتعتبر المقارنات المجمعة هي الأنسب من حيث المواصفات. تتراوح أسعار القطع ذات الإستخدام السكني التجاري في المنطقة بين 30,000 - 35,000 ريال للمتر المربع.



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض

تمثل مصفوفة التقييم العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

ملخص تقدير القيمة

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيع المشابهة:

المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
1,287.97	39,284,000	30,500

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2
سعر المتر (ريال/متر مربع)	35,000	30,000
حالة السوق	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	35,000	30,000
البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	1,120.0	0.0%
عدد الواجهات	2.0	-2.5%
سهولة الوصول	سهلة	0.0%
القرب من المرافق	قريبة	0.0%
الموقع	شارع العزيزية العام	0.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%
عرض الشارع	30.0	0.0%
نوع الحيازة	صك	0.0%
التفاوض	عرض	-5.0%
إجمالي التسويات (%)	-5.0%	-7.5%
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)	33,250.0	27,750.0
الترجيح	50.0%	50.0%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	30,500	

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

حسب المعلومات المتوفرة والمقدمة من العميل، فإن شركة فاليو إكسبرت تخلي مسؤوليتها. فإنها ليست شركة متخصصة في مجال الرفع المساحي. للمقيّم الحق في مراجعة القيمة إذا اتضح خلاف ما هو موجود في التقرير.

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

حسب المعلومات المقدمة سابقاً، فقد تم استنتاج القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة حسب الجدول المرفق :

القيمة (ريال)	البند
45.0	العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)
7.2	عمر العقار (سنة)
16.1%	نسبة التقادم الفعلية (%)
61,217,129	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال)
51,369,485	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)
51,369,000	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (مقربة) (ريال)
39,284,000	قيمة الأرض (ريال) (مقربة)
90,653,000	إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)
70,383	القيمة السوقية بأسلوب التكلفة (ريال/متر مربع)

الإجمالي مساحة المباني (متر مربع)	الإستخدام	البند
1,288.0	مواقف سيارات	بدروم
15,593.4	تجاري سكني	المبنى الرئيسي
1,171.4	ملاحق	ملاحق
18,053		الإجمالي

تكاليف الإنشاء

تم الرجوع الى الدليل الاسترشادي والصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي توضح مؤشرات تكاليف البناء للمباني حسب استخداماتها:

إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
1,288.0	2700	3,477,519.0
15,593.4	3500	54,576,830.0
1,171.4	2700	3,162,780.0
18,053		61,217,129.0

ESTI
VALUE
MATED



تقدير القيمة

بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
المخصصة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

الإفتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2024:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	98,550	38,700	13,500	1,868	152,618
نسبة الإشغال (%)	40%	40%	85%	90%	45%
عدد الغرف المؤجرة	39,420	15,480	11,475	1,681	68,056
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	246
العائد اليومي من الغرف المشغولة	43	59	200	4050	110
إجمالي دخل الغرف المشغولة	4,188,375	2,283,300	2,702,745	7,563,375	16,737,795

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2025:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	98,550	38,700	13,500	1,868	152,618
نسبة الإشغال (%)	50%	50%	90%	90%	54%
عدد الغرف المؤجرة	49,275	19,350	12,150	1,681	82,456
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	225
العائد اليومي من الغرف المشغولة	53	74	212	4050	121
إجمالي دخل الغرف المشغولة	5,235,469	2,854,125	2,861,730	7,563,375	18,514,699

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من العميل، فإن العقار مؤجر لمدة 15 سنة، منها 5 سنوات إلزامية، تنتهي السنوات الإلزامية بنهاية عام 2022. وتم عمل مسح ميداني لتقدير الدخل المتوقع لباقي السنوات في التدفقات النقدية.

يلخص الجدول التالي الإفتراضات الرئيسية للتقييم:

الوصف	القيمة
عدد سنوات العقد - الإلزامية (سنة)	5
إجمالي الدخل السنوي (ريال)	12,825,000
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	12,825,000

وبناء على تحليل المقارنات للإستخدامات الفندقية وإسكان الحجاج، توضح الجداول ادناه ملخص لايرادات الغرف، والتي سيتم تقييم العقار على أساسه.

يحتوي الفندق على عدد 450 وحدة وهو ما تم التقييم على أساسه.

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2023:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	98,550	38,700	13,500	1,868	152,618
نسبة الإشغال (%)	20%	35%	70%	75%	29%
عدد الغرف المؤجرة	19,710	13,545	9,450	1,401	44,106
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	286
العائد اليومي من الغرف المشغولة	21	52	165	3375	83
إجمالي دخل الغرف المشغولة	2,094,188	1,997,888	2,225,790	6,302,813	12,620,678

إفتراضات الأداء المستقبلي

إعتبارات التقييم

بعد تحليل منطقة العقار دراسة السوق، اتضح ان المنطقة تعتمد بشكل أساسي على موسم الحج والعمرة من ثم الزوار.

الإفتراضات الرئيسية في حساب التدفقات النقدية:

توضح العناصر التالية الإفتراضات الرئيسية في حساب التدفقات النقدية:

نسب الشواغر:

إن جائحة كورونا قد أثرت بشكل مباشر في قطاع السياحة وخصوصا في مدينة مكة. فقد تم تقدير نسب إشغال للعقار قيد التقييم في السنة الثانية بنسبة 71%، للسنة الثالثة بنسبة 55%، وللسنة الرابعة بنسبة 46%. وتثبت النسبة على باقي السنوات.

متوسط الإيجار اليومي:

إن جائحة كورونا قد أثرت بشكل مباشر في قطاع السياحة وخصوصا في مدينة مكة. فقد تم تقدير متوسط الإيجار اليومي للعقار قيد التقييم في السنة الثانية 286 ريال، للسنة الثالثة 246 ريال، وللسنة الرابعة 225 ريال. وتثبت على باقي السنوات.

إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة

نتيجة لما سبق، نحن نتوقع أن إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة هي 83 للسنة الثانية، 110 للسنة الثالثة، و 121 ريال للسنة الرابعة وتثبت على باقي السنوات.

إيرادات أقسام الفندق:

إيرادات الغرف: تم التوصل الى أن إيرادات الفندق من الغرف تبلغ 11,636,000 ريال للسنة الثانية، 13,583,000 ريال للسنة الثالثة، و 18,014,000 ريال للسنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

إيرادات المحلات التجارية: تم إفترض بأن إيرادات المحلات التجارية تصل الى 2,053,000 ريال في السنة الثانية، 2,397,000 ريال في السنة الثالثة، و 3,179,000 ريال في السنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

إفتراضات الأداء المستقبلي

مصاريف أقسام الفندق:

مصاريف الغرف: تم إفتراض مصاريف سنوية على تشغيل الغرف تتمثل نسبة 25% وثبتت على باقي السنوات.

نتيجة لذلك تم التوصل الى أن إجمالي الأرباح من الأقسام يصل الى نسبة 87.8% سنويا، وتم الإستقرار على هذه النسبة.

مصاريف غير موزعة:

مصاريف إدارية: تم تثبيت نسبة 4%، كمصاريف إدارية من السنة الثانية.

مصاريف مبيعات وتسويق: تم تثبيت نسبة 2.0% كمصاريف تسويق ومبيعات من السنة الثانية.

مصاريف الصيانة والإهلاك: تم تثبيت نسبة 2.0% كمصاريف صيانة وإهلاك من السنة الثانية.

الرسوم الإدارية:

تم غفتراض بأن الرسوم الإدارية تمثل 2.0% في السنة الثانية، وتم تثبيتها للسنوات القادمة.

رسوم ثابتة:

تم تقدير مصاريف تأمين على المبنى بنسبة 0.25%. وتقدير مصاريف محاسبية بنسبة 0.5% من إجمالي الإيرادات السنوية.

المفروشات والمعدات:

تم تقدير مصاريف المفروشات والمعدات بنسبة 0.2% من إجمالي الإيرادات السنوية.

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (EBITDA):

خلاصة لما سبق فد تم الوصول الى ارباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك في السنة الثانية 10,307,000 ريال بنسبة 64.5% من إجمالي الإيرادات، السنة الثالثة 13,669,000 ريال بنسبة 64.5% من إجمالي الإيرادات، والسنة الرابعة 15,120,000 ريال بنسبة 64.5% من إجمالي الإيرادات. وتستقر على للسنوات القادمة.

ملخص إفتراضات الأداء المستقبلي

ملخص إفتراضات التدفقات النقدية

نسبة العائد

تم عمل تحليل للسوق العقاري لعقارات لها نفس المكونات للعقار قيد التقييم وتتراوح نسب العوائد في المنطقة المحيطة بالعقار بين (6.25% - 7.0%)، وتم تطبيق نسبة عائد 6.75% في عملية التقييم. وذلك للظروف الحالية للمنطقة وقطاع الحج والعمرة.

معدل الخصم

هناك عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديده حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، بالإضافة الى معدل عائد السندات الحكومية.

يلخص الجدول التالي نسب العوامل المؤثرة ومعدل الخصم الذي تم تطبيقه في عملية التقييم:

الوصف	القيمة
معدل عائد السندات الحكومية	2.0
معدل التضخم	4.3
معدل مخاطر السوق	2.5
علاوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه	1.2
معدل الخصم	10.0%

فندق إسكان - 4					
الفترة	2	3	4	5	6
السنة	2023	2024	2025	2026	2027
عدد الغرف	450	450	450	450	450
نسبة الإشغال (%)	29%	45%	54%	54%	54%
متوسط الإيجار اليومي (ريال)	286	246	225	225	225
إيراد الغرف المتاحة (ريال)	83	110	121	121	121
إجمالي الدخل (ألف ريال)	15,980	21,192	23,442	23,442	23,442
مصاريف الأقسام (ألف ريال)	3,396	4,503	4,981	4,981	4,981
أرباح الأقسام (ألف ريال)	12,584	16,689	18,461	18,461	18,461
المصاريف الغير موزعة (ألف ريال)	1,598	2,119	2,344	2,344	2,344
إجمالي الدخل التشغيلي (ألف ريال)	10,986	14,570	16,117	16,117	16,117
الرسوم الإدارية (ألف ريال)	320	424	469	469	469
رسوم ثابتة (ألف ريال)	40	53	59	59	59
إحتياطي الأثاث والمعدات (ألف ريال)	320	424	469	469	469
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ألف ريال)	10,307	13,669	15,120	15,120	15,120
نسبة صافي الربح (%)	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%

• الأرقام تعكس التقديرات دون إحتساب نسبة نمو 2.0% في القيم التأجيرية.

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب العقد
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
	0	0	0	0	12,825,000	مجمّل الدخل المتوقّع - GPI (ريال)
	0	0	0	0	12,825,000	مجمّل الدخل الفعلي - GEI (ريال)
						التدفقات النقدية - حسب السوق
	100%	100%	100%	100%	0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
	17,621,832	17,276,306	15,312,014	11,319,222	0	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ريال)
	20%	20%	20%	20%	0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
	3,524,366	3,455,261	3,062,403	2,263,844	0	المصاريف التشغيلية - OE (ريال)
	14,097,466	13,821,045	12,249,611	9,055,377	12,825,000	صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)
208,851,348						التخارج
117,891,141	8,753,417	9,439,960	9,203,314	7,483,783	11,659,091	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					164,430,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					127,667	سعر المتر (ريال/م ²)

تعتمد شركة **فاليو إكسبर्टس** على التقييم التالي كقيمة سوقية، تحت الشروط المحددة، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

164,430,000SR

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل بتاريخ 2021/07/4 هي:

164,430,000 ريال سعودي (فقط مائة وأربعة وستون مليون، وأربعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي)

ختم الشركة		معتمد التقييم			المشاركون في إعداد التقرير		
		علاء الثقفي	هشام العقيل	الإسم	م.عبدالله ملعاط	طلال عاشور	الإسم
		زميل	أساسي مؤقت	فئة العضوية	منتسب	00	فئة العضوية
<p>744/18/323 رقم الترخيص 1010469884 سجل تجاري</p>		1210000027	1210000185	رقم العضوية	1210001671	00	رقم العضوية
				التوقيع	إعداد التقرير	معين	الدور
							التوقيع

الملاحق



مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية

مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا
مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين

فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال
المملكة العربية السعودية

فرع المدينة المنورة.

طريق الأمير عبدالمحسن، حي المهن
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني: www.ValueExperts.net

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744 - تاريخ الترخيص: 08 / 07 / 1438هـ





7 Experts
VALUE[®]
للتقييم العقاري

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

رقم المشروع: 1001238/3

تقييم مبنى برج الإسكان - 6، حي العزيزية، مكة المكرمة

إسم العميل: شركة مسقط المالية

تاريخ التقرير: 2021/07/12

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيمُنَا

الموقرين

السادة / شركة مسقط المالية

الموضوع: تقييم مبنى برج الإسكان - 6، حي العزيزية، مكة المكرمة

بناءً على طلبكم بـ تقييم مبنى برج الإسكان - 6، حي العزيزية، مكة المكرمة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2021/07/4 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (تقييم دوري لصندوق المشاعري) والتقرير لاستعمال السادة / شركة مسقط المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن (مبنى سكني تجاري، حي العزيزية، مكة المكرمة) مفصلة معلوماتها كالتالي:

نوع العقار	مساحة المباني (متر مربع)	مساحة الأرض (متر مربع)	رقم الصك	
برج إسكان - 4	15,200.7	720.0	220121009602	1
		738.0	220121009603	2
	15,200.7	1,458.0	الإجمالي	

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

معلومات التقييم

المعلومات	الوصف
2021/06/28	تاريخ المعاينة
2021/07/4	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
أسلوب الدخل - تدفقات نقدية	أسلوب التقييم
2021/07/12	تاريخ الاصدار
تقييم دوري لصندوق المشاعرييت	الغرض من التقييم
158,710,000	القيمة السوقية (ريال)
108,857	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)

معلومات العميل

المعلومات	الوصف
شركة مسقط الملاية	العميل (صاحب الطلب)
شركة مسقط الملاية	المستفيد (مستخدم الطلب)
حي العزيزية، مكة المكرمة	عنوان العقار
برج سكني تجاري	نوع العقار
1,458 متر مربع	مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)
15,200.7 متر مربع	مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)
220121009603	رقم الصك
220121009602	رقم الصك
1439/4/10هـ	تاريخ الصك
مطلقة - شركة مشاعرييت العقاري	نوع الملكية

قائمة المحتويات

5	<ul style="list-style-type: none">• الملكية الفكرية وإعادة النشر• السرية وحفظ المعلومات• إخلاء المسؤولية• الافتراضات والافتراضات الخاصة• المسندات المستلمة من العميل	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
7	<ul style="list-style-type: none">• معايير التقييم الدولية• فريق العمل	المعايير العامة
10		نطاق العمل
13	<ul style="list-style-type: none">• الإقتصاد العام• المكانة الدولية• المشاريع الريادية• السوق العقاري	نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
26	<ul style="list-style-type: none">• على مستوى المدينة• على مستوى الأحياء• على مستوى الموقع• معلومات الملكية والخدمات المتوفرة• تحليل المخاطر	دراسات الموقع
37	<ul style="list-style-type: none">• منهجية التقييم• البحث الميداني• القيمة السوقية	التقييم
52		رأي القيمة
53	<ul style="list-style-type: none">• مصطلحات عامة في التقرير• مستندات العقار	ملاحق

إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبورت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.

ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.

لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.

قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبتها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة.

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

السرية وحفظ المعلومات

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

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

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

• تم تقييم العقار تحت إفتراض سريان العقود التأجيرية حسب الفترة الإلزامية، وذلك وفق المستندات المقدمة من العميل.

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس عام 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه وباء، مما أحدث تأثير على الإقتصاد العالمي والاسواق المحلية.

وبناء عليه تم إتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي أثرت بشكل مباشر على جميع قطاعات الإقتصاد، من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، فإن السوق العقاري بشكل خاص في ظروف غير طبيعية، ولا يمكن التنبؤ بمستقبل أثر الجائحة على السوق العقاري.

ونظرا للتأثير المستقبلي الغير معروف لفيروس كورونا المستجد (COVID-19)، فإننا ننصح بتقييم هذا العقار بشكل مستمر.

المستندات المستلثة من العميل

- صورة من صك الملكية.
- صورة من رخصة البناء.
- صورة من عقد التآجير.
- صورة من رخصة إسكان الحجاج.
- ملخص لوصف العقار.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وخلوها من الشك.

المعايير العامة

التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية. تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، و إعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

المعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعايينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري 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 يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه. هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

ثاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم مسجلين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:



م. علاء إبراهيم الثقفي
المؤسس والرئيس التنفيذي

15

سنة خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن

رقم العضوية **1210000027** فئة العضوية: زميل



أ. هشام صالح العقيل
شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري

9

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس ادارة واقتصاد

رقم العضوية **1210000185** فئة العضوية: معتمد أول



أ. عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم

7

سنوات خبرة بأعمال التقييم
دبلوم حاسب آلي

رقم العضوية **1220000513** فئة العضوية: أساسي



م. عبدالإله وليد ملعاط
إستشاري تقييم عقاري

5

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في عمارة البيئة

رقم العضوية **1210001671** فئة العضوية: منتسب

نطاق العمل



العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة مسقط الملاية
صاحب التقرير	شركة مسقط الملاية
إستخدام التقرير	شركة مسقط الملاية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق المشاعريت
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	أرض مبنية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.
تاريخ التقييم	2021/07/4
تاريخ الاصدار	2021/07/12
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

8



7



6



5



4



3



2



1



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعييار 101 لوصف التقرير ومعييار 103 إعداد التقرير.

مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراسات التي توصل إليها المقييم.

تقدير القيمة

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

جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة **مكة المكرمة**، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي العززية).

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن **أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)** هي الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل)، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار.

تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى سكني تجاري مدرج تحت اسم صندوق مشاعرييت العقاري**.

معاينة الأصل

تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري
بالمملكة العربية السعودية

إنتاج المملكة من النفط الخام

بلغ متوسط إنتاج المملكة من النفط الخام 9.2 مليون برميل يوميا عام 2020، كمخففا بنسبة 6% عن المستوى العام لإنتاج 2019، وذلك نتيجة تحرك أوبك وشركائها لإحتواء تأثير جانحة كوفيد-19 على سوق النفط.

بالنظر الى المستقبل، صرحت المملكة العربية السعودية مؤخرا بأنها ستخفض الإنتاج طوعا بنحو 1 مليون برميل يوميا خلال شهر فبراير ومارس من عام 2020، للمساعدة في تحقيق التوازن في الطلب المستقبلي للربيع الأول عام 2021.

من المتوقع ان تضيف أوبك وشركائها الكمية المتبقية وهي 1.4 مليون برميل يوميا (والتي تتمثل في 1.9 مليون برميل يوميا ناقصا الزيادة التي تقرر لـ شهر يناير وهي 500 ألف برميل يوميا) في وقت ما خلال الربع الثاني، مما سيؤدي الى إرتفاع إنتاج المملكة من الخام الى نحو 9.5 مليون برميل يوميا.

على الصعيد المحلي، رغم التوقعات ان تؤدي زيادة إستهلاك المصافي نتيجة البدء في التشغيل التدريجي لمصفاة جيزان، وكذلك حدوث تعافي عام لاستهلاك وقود النقل، الى زيادة الإستهلاك المحلي للطاقة مقارنة بمستويات المنخفضة العام الماضي، الا ان التوقعات لا تتنبئ بإرتفاع كبير في حجم النتاج النفط السعودي عام 2021. يعود ذلك لاي تأثير إنتاج الغاز الطبيعي من محطة الفاضلي للغاز (والذي وصل الى كامل طاقته الإنتاجية في مايو 2020)، وتوسعة معمل غاز الحوية الذي تبلغ طاقته الإنتاجية 1 مليار قدم مكعب في اليوم.

خلاصة القول، ساهمة قرارات أوبك وشركائها واتجاهات الطاقة المحلية في انخفاض الناتج المحلي من النفط الخام، وتوقع زيادة في الإنتاج بنسبة 1% على اساس سنوي ليصل الى 9.3 مليون برميل يوميا عام 2021.

المملكة تستضيف قمة مجموعة العشرين عام 2020

جي 20 (أو مجموعة العشرين) هي منتدى دولي لحكومات 19 دولة إضافة الى الاتحاد الأوروبي وتهدف مجموعة العشرين التي تأسست 1999 إلى مناقشة السياسة المتعلقة بتعزيز الاستقرار المالي الدولي. مع تركيز مؤتمرات القمة على التوسع التدريجي لتشمل مجموعة متنوعة من القضايا التنموية. خلال القمة الأخيرة لمجموعة العشرين في اليابان التي عقدت مطلع العام الجاري، أكدت المملكة استضافتها لقمة عام 2020، وستعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهي أول قمة لمجموعة العشرين تعقد في المنطقة العربية وستناقش قمة 2020 عدداً من القضايا، تشمل أهداف التنمية المستدامة، وتمكين الشباب والنساء، والاستثمار في رأس المال البشري، إضافة الى مسائل أخرى.

وعلى الرغم من صعوبة تقييم الفوائد الاقتصادية الكلية التي يمكن تحقيقها من استضافة مثل هذه القمة البارزة، لكن عند النظر الى التأثير على الدول التي استضافت مجموعة العشرين في أوقات سابقة فان الفوائد المباشرة الأكثر قابلية للقياس تتضمن الاتي:

- تحفيز فوري واضح على المدى القصير لزيادة الإنفاق في الفنادق والمطاعم والمتاجر والوظائف المؤقتة المرتبطة بتلك الأنشطة.
- رفع مستوى التعريف بالدولة المضيفة من خلال زيادة التغطية الإعلامية والإعلانية.
- بنية تحتية عامة جديدة دائمة يتم تشييدها بصفة خاصة للقمة مثل تطوير الطرق وتنسيق الحدائق ومباني المكاتب.

في هذا السياق، نتوقع أن يكون قطاعي التشييد وتجارة الجملة والتجزئة هما المستفيدين الرئيسيين من استضافة المملكة لقمة مجموعة العشرين العام القادم.



2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
المؤشرات النقدية (متوسط)								
3.4	-1.2	2.5	-0.8	2.1	2.3	2.9	3.9	الرقم القياسي لأسعار المستهلك
0.5%	1.8%	1.8%	2.5%	1.5%	0.8%	0.5%	0.3%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال)								
456.04	751.83	868.44	638.40	510.73	573.41	1067.09	1207.08	الصادرات النفطية
657.60	981.06	1103.95	831.98	688.53	763.26	1284.21	1409.63	إجمالي الصادرات السلعية
449.56	526.05	471.14	462.75	479.41	597.27	594.23	575.04	الواردات السلعية
208.04	455.01	632.81	369.23	209.12	166.00	689.98	834.59	الميزان التجاري السلعي
-42.71	143.36	269.89	39.24	-89.41	-212.71	276.59	507.91	ميزان الحساب الجاري
-1.63	4.82	9.15	1.52	-3.70	-8.67	9.75	18.14	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
2335.15	2516.34	2466.10	2338.58	2239.77	2586.77	2968.41	2861.88	صافي وضع الاستثمار الدولي
88.94	84.62	83.61	90.57	92.61	105.43	104.66	102.21	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
35.11	34.22	33.41	32.61	31.79	30.89	30.00	29.38	تعداد السكان (مليون نسمة)
12.63	12.00	12.70	12.80	11.60	11.50	11.70	11.70	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر، نسبة مئوية)
74768.90	86901.95	88270.99	79177.33	76083.44	79425.50	94552.92	95300.01	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)

المصدر: *

- 2021 . الهيئة العامة للإحصاء لأرقام الناتج المحلي والمؤشرات السكانية-2020 - 2019 توقعات جدوى للأعوام
- مؤسسة النقد العربي السعودي للمؤشرات النقدية ومؤشرات التجارة الخارجية
- وزارة المالية لمؤشرات الميزانية

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
الناتج الإجمالي الاسمي								
2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	2,454	2,836	2,800	(مليار ريال سعودي)
-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	-13.5	1.3	1.5	(نسبة التغير السنوي)
3.5	-2.1	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (نسبة التغير السنوي)
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	5.27	2.09	-1.63	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	3.41	5.38	7.00	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	2.72	3.67	5.09	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	4.11	3.65	2.70	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)
المؤشرات النفطية (متوسط)								
41.96	64.30	71.34	54.13	43.64	52.32	98.97	108.56	خام برنت (دولار / برميل)
9.22	9.81	10.32	9.96	10.46	10.19	9.71	9.63	الإنتاج (مليون برميل / يوم)
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
781.83	926.85	905.61	691.51	519.46	612.69	1040.14	1152.61	الإيرادات للدولة
1075.73	1059.45	1079.47	930.00	830.51	1001.29	1140.60	994.73	المصروفات للدولة
-293.90	-132.60	-173.86	-238.49	-311.06	-388.60	-100.46	157.88	الفائض/العجز المالي
-11.19	-4.46	-5.89	-9.24	-12.86	-15.84	-3.54	5.64	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
853.52	677.93	559.98	443.25	316.58	142.26	44.26	60.12	الدين العام الإجمالي
32.51	22.80	18.99	17.17	13.09	5.80	1.56	2.15	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
436.57	529.25	562.37	641.38	730.58	1023.30	1378.95	1484.43	اجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة + الاحتياطي العام)
16.63	17.80	19.07	24.84	30.21	41.71	48.62	53.02	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)

رؤية المملكة 2030

بدعم ورعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أُطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولي العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكامن قوتنا التي حباها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخر كل الإمكانيات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق عديد من الإنجازات، وتبلور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة، على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرسيت أسس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً من الخبرات، التي عززت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلقنا فرصاً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وبناته.

تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكامن قوة محورية

1 المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أظهر بقاع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.

2 تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.

3 تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وآسيا وأوروبا.

هيكل الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

6 أهداف عامة

- تعزيز القيم الإسلامية والهوية الوطنية
- تعزيز الفاعلية الحكومية
- تنمية وتنوع الإقتصاد
- تمكين حياة عامرة وصحية
- تمكين المسؤولية الإجتماعية
- زيادة معدلات التوظيف

27 هدف فرعي

96 هدف تفصيلي



مشروع نيوم



المعلومات	البند
منطقة خاصة	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة نيوم	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
26.5 الف	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
1,700 بليون ريال	الميزانية
شمال غرب المملكة العربية السعودية	الموقع
<ul style="list-style-type: none"> • بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية 	التطوير
سهولة البدء بالاعمال التجارية	الأنظمة والقوانين
متنوع	الإقتصاد

مشروع أمالا

المعلومات	البند
سياحي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة أمالا	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
5.6	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
7 بليون ريال	الميزانية

مشروع البحر الأحمر

المعلومات	البند
سياحي ترفيهي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة البحر الأحمر للتطوير	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
28,000	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
14 بليون ريال	الميزانية



مشاريع رياضية

النقل العام

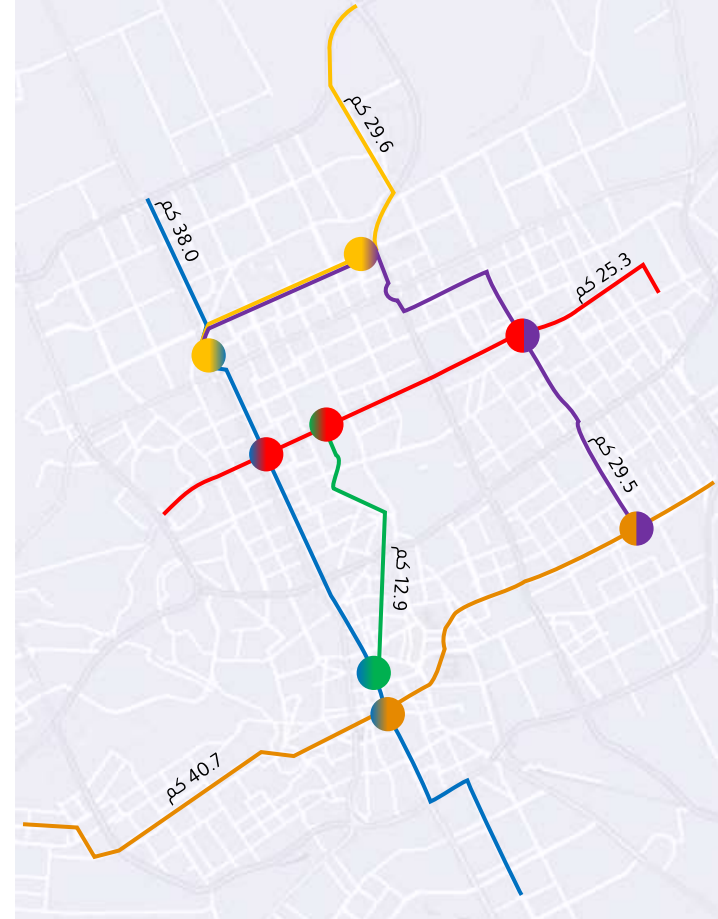
مترو الرياض

المعلومات

• مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حاليًا قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.

• تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.

• أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



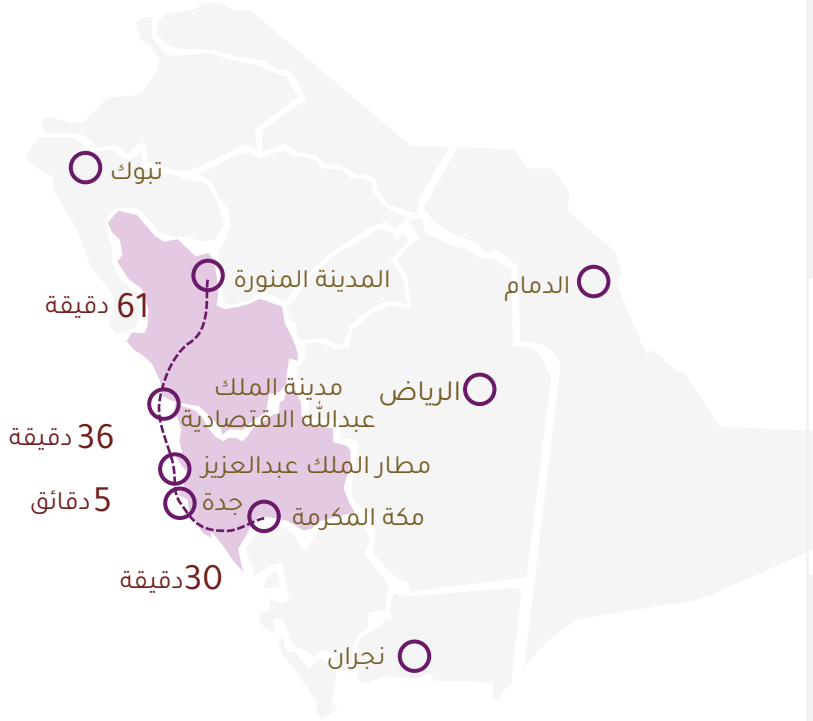
مسار قطار الحرمين

المعلومات

• يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.

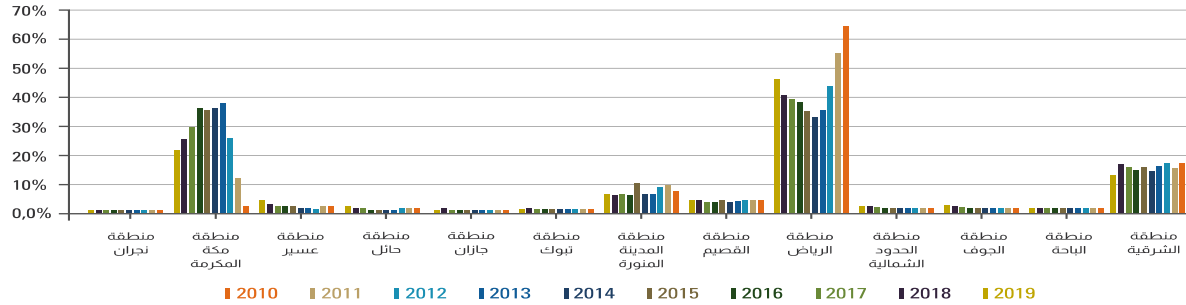
• للقطار خمس محطات:
- محطة مكة المكرمة.
- محطة جدة (السليمانية).
- محطة مطار الملك عبدالعزيز.
- محطة مدينة الملك عبدالله.
- محطة المدينة المنورة.

• من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا، على متن أسطول مكون من 35 قطارًا، يتألف كل منها من 417 مقعدًا.



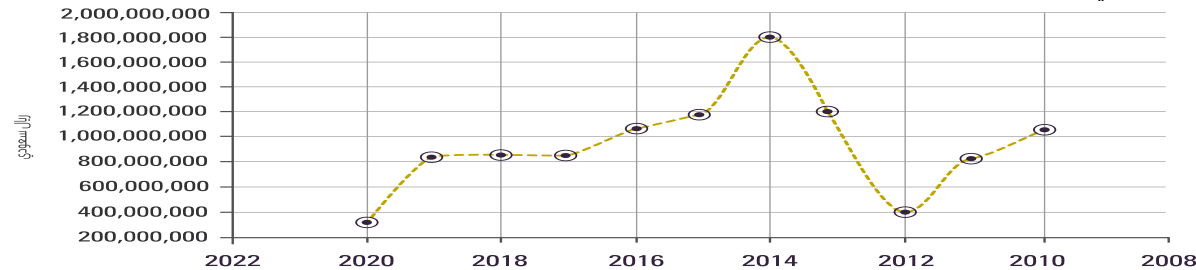
ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي قيمة الصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض ومكة المكرمة أعلى منطقتين مساهمة في إجمالي قيمة السوق ومن ذم يأتي تأثير المنطقة الشرقية في قيمة اسوق العقاري ثم منطقة المدينة المنورة ومن ثم منطقة القصيم وبعدها باقي المناطق.



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

بلغت أعلى مساحة مباعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8 مليار متر مربع وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى عام 2012 حيث وصلت إجمالي المساحة المباعة للصفقات المنفذة 400 مليون متر مربع. ويتضح من خلال تحليل إجمالي المساحة المباعة مقارنة بتفاوت إجمالي قيمة السوق المنفذة، ثبات تقريبي في المساحات المتداولة خلال الأعوام 2016 إلى 2019 مع انخفاض لإجمالي قيمة الصفقات المنفذة.



قروض الرهن العقاري

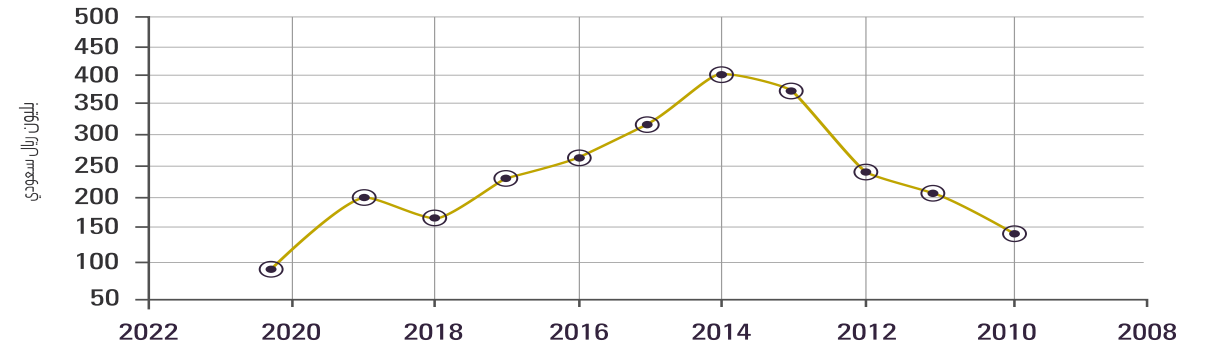
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكني من 15 عام الى الإستحقاق الفوري عبرة منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية الى ما يقارب 840 ألف أسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 الف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديد 424 ألف قرص عقاري مدعوم.

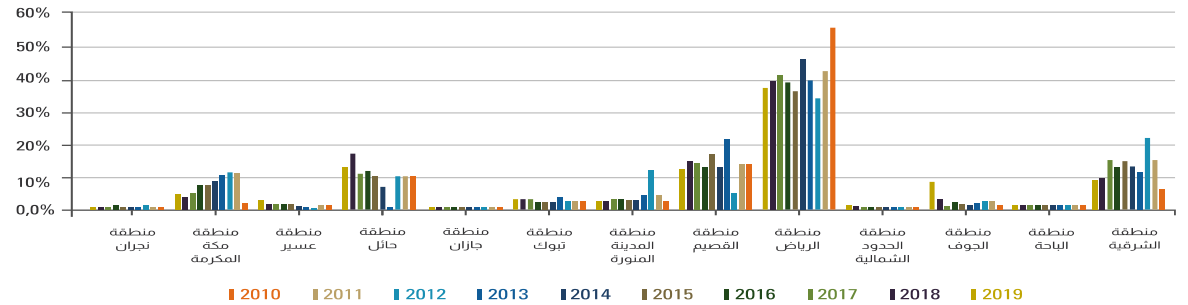
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

بلغت أعلى قيمة لأجمالي الصفقات المنفذة بالمملكة في عام 2014 أكثر من 430 مليار ريال وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى في عام 2018، حيث وصلت إجمالي قيمة الصفقات المنفذة 139 مليار ريال، ويتضح من حجم المنفذ من الصفقات عام 2020 حتى تاريخ إعداد التقرير أن السوق في مرحلة تعافي وتجاوز للعام السابق على أقل التقدير.



رابعاً: حصة مناطق المملكة من إجمالي المساحة المباعة بالسوق على مستوى المملكة:

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي المساحة المباعة للصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض هي الأعلى، ويأتي بعدها منطقة القصيم والشرقية وحائل في مساهمة متاربة ومن ثم منطقة مكة المكرمة.

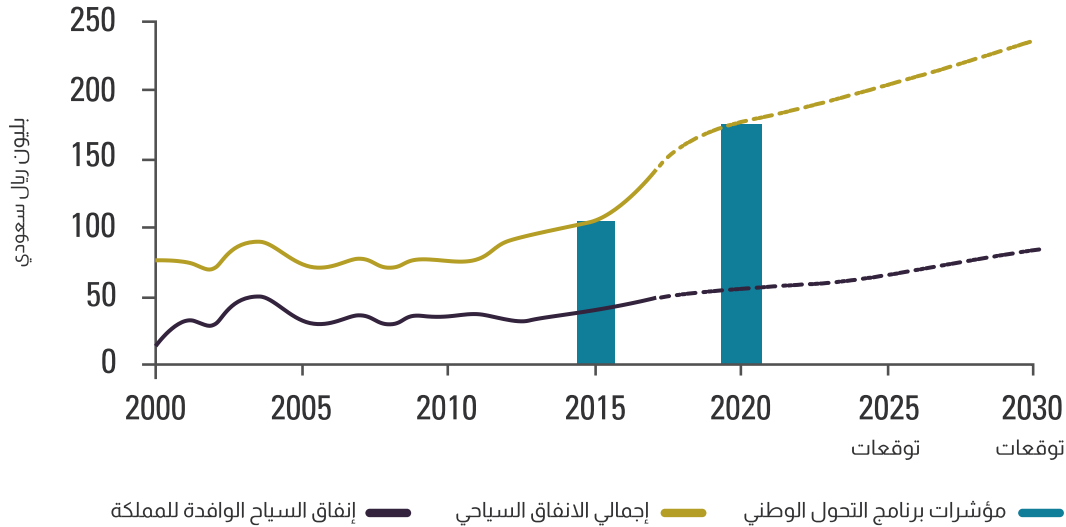


نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

السياحة والترفيه

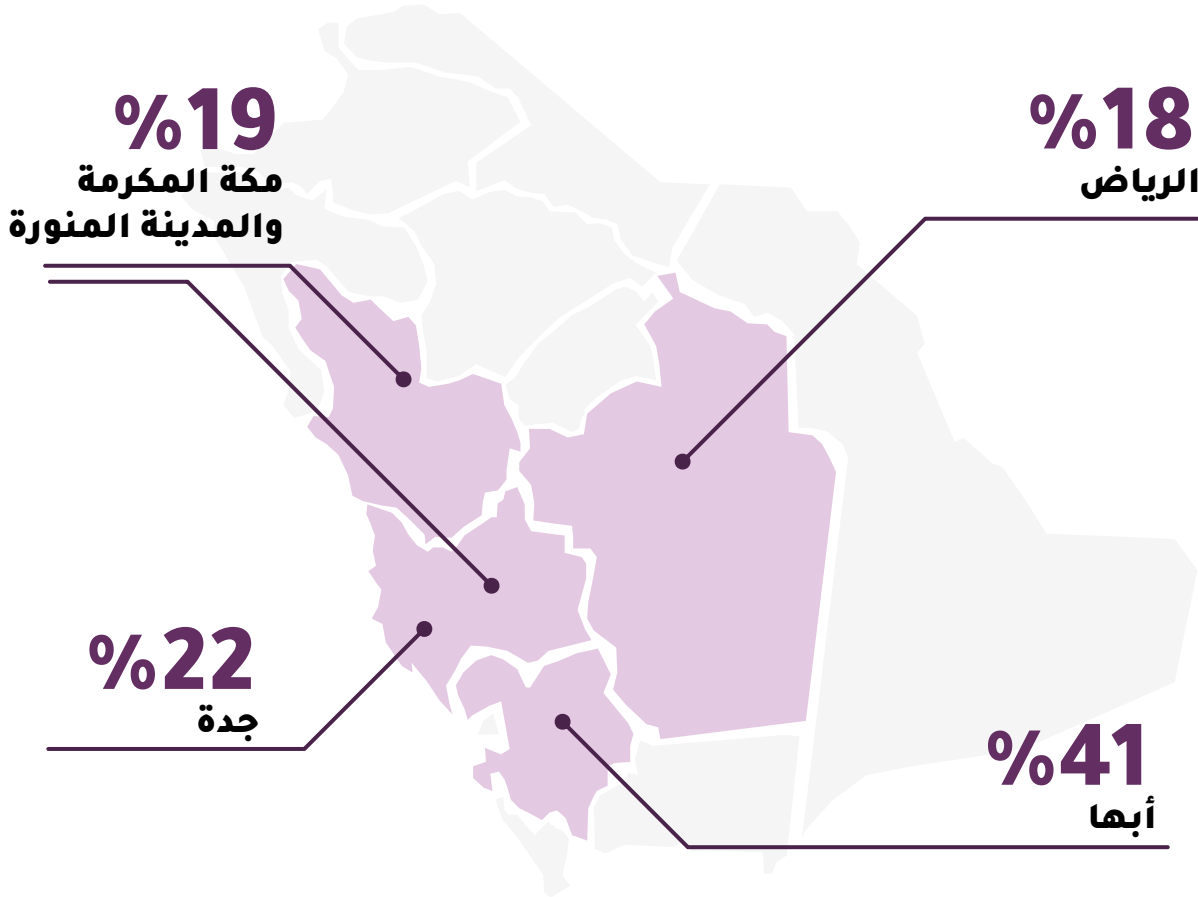
- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بإمكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الأكبر في المنطقة.
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.
- تشكل السياحة العالمية حالياً نسبة 10% من الناتج المحلي الاجمالي للاقتصاد العالمي، و7% من التجارة العالمية، و وظيفة واحدة من كل 10 وظائف في العالم .
- وفقاً لتقديرات منظمة السياحة العالمية ، تشكل السياحة المحلية 72% من اجمالي عدد الليالي التي يقضيها السواح في العالم.
- قدر عدد الفنادق التي تم التخطيط لانطلاقها فقط في عام 2018 بنحو 84 فندقاً في مختلف مناطق المملكة ، بطاقة استيعابية تبلغ نحو 27 الف مفتاح.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



مواسم السعودية



- تأشيرة الفعاليات ، صدرت موافقة من مجلس الوزراء رسمياً . على استحداث تأشيرة باسم زيارة فعالية تمكن طالبيها من الحصول عليها خلال 24 ساعة فقط.
- شهد قطاع السياحة والسفر خلال العام 2019 انتعاشاً كبيراً ، وخاصة السياحة الداخلية كما تتوقع الهيئة العامة للإحصاء انا قطاع السياحة السعودية الداخلية سينمو بنسبة قدرها 7.5% سنوياً في عام 2020 في اطار تنفيذ رؤية 2030.
- التدفقات السياحية ، اثبتت صناعة السياحة والفندقة في المملكة قدرتها على استيعاب التدفقات السياحية ، حيث تم الترخيص لأكثر من الفي مئتي مائة سياحية جديدة، تنوعت بين فنادق وشقق فندقية وواحات سكنية ، وصلت عدد الفنادق التي افتتحت سنة 2017 الى 76 فندقاً ، كما يجري حالياً تشييد 187 مشروعاً فندقياً.
- كشف تقرير احصائي ، إن الانفاق على السياحة المحلية في مناطق السعودية بلغ 46.3 مليار ريال عام 2018 ، بينما بلغ الإنفاق على السياحة الوافدة إلى المملكة 75.2 مليار ريال في ذات العام بإجمالي وقدره 121.5 مليار ريال.
- رصدت نشرة مؤشرات السفر والسياحة في السعودية الحركة السياحية المحلية خلال شهري يناير وفبراير 2019 الصادرة عن مركز المعلومات والأبحاث السياحية (ماس) التابع للهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ، إن إجمالي الرحلات السياحية المحلية خلال عام 2018 ، وصل إلى 42.7 مليون رحلة سياحية ، بينما وصل إجمالي الرحلات السياحية الوافدة إلى المملكة خلال العام الفائت 15.3 مليون رحلة سياحية.

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

الوحدات السكنية المفروشة بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

المنطقة	درجة أولى	درجة ثانية	درجة ثالثة	درجة رابعة
الرياض	10	413	661	489
مكة المكرمة	2	277	433	558
المدينة المنورة	1	19	84	151
القصيم	0	20	95	140
المنطقة الشرقية	1	204	255	183
عسير	2	79	229	195
تبوك	0	25	72	60
حائل	0	29	90	59
الحدود الشمالية	1	11	9	49
جازان	0	43	111	204
نجران	1	31	70	66
الباحة	0	20	56	37
الجوف	0	11	11	93
الإجمالي	18	1,182	2,176	2,284

المنطقة	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
الرياض	13	14	27	47	19
عدد الغرف	596	887	2,566	7,127	5,809
مكة المكرمة	1,041	206	331	69	77
عدد الغرف	13,3974	33,223	77,897	24,506	39,923
المدينة المنورة	286	65	56	18	26
عدد الغرف	32,060	11681	13,744	4,177	8,781
القصيم	0	3	4	5	2
عدد الغرف	0	150	254	513	228
المنطقة الشرقية	16	20	34	30	21
عدد الغرف	627	1,255	3,120	3,922	4,761
عسير	12	8	3	2	2
عدد الغرف	443	420	155	225	250
تبوك	7	9	1	4	0
عدد الغرف	196	439	83	302	0
حائل	2	2	1	1	1
عدد الغرف	65	122	53	136	183
الحدود الشمالية	13	4	1	0	1
عدد الغرف	383	214	26	0	79
جازان	28	18	9	6	2
عدد الغرف	842	701	517	477	354
نجران	9	6	9	7	3
عدد الغرف	354	235	369	486	246
الباحة	2	3	2	4	0
عدد الغرف	49	82	113	290	0
الجوف	7	1	0	0	1
عدد الغرف	185	14	0	0	43
الإجمالي	171,210	49,782	478	193	155

نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

- شكلت ضريبة القيمة المضافة VAT التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE) تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030.
- حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياض مبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.
- وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.
- لوحظ دخول سلسلة هايبر ماركت سبار الهولندية (2,900 متر مربع) في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، تم إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركيز سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
92,000	الرياض بارك
16,000	مشروع بوابة الرياض
18,000	سدره
20,000	الضيافة
8,500	التخصصي بلازا
3,000	تركي سكوير
5,400	ذا ليفلز
7,759	لبن بلازا
7,761	سي تي لايف بلازا

العرض

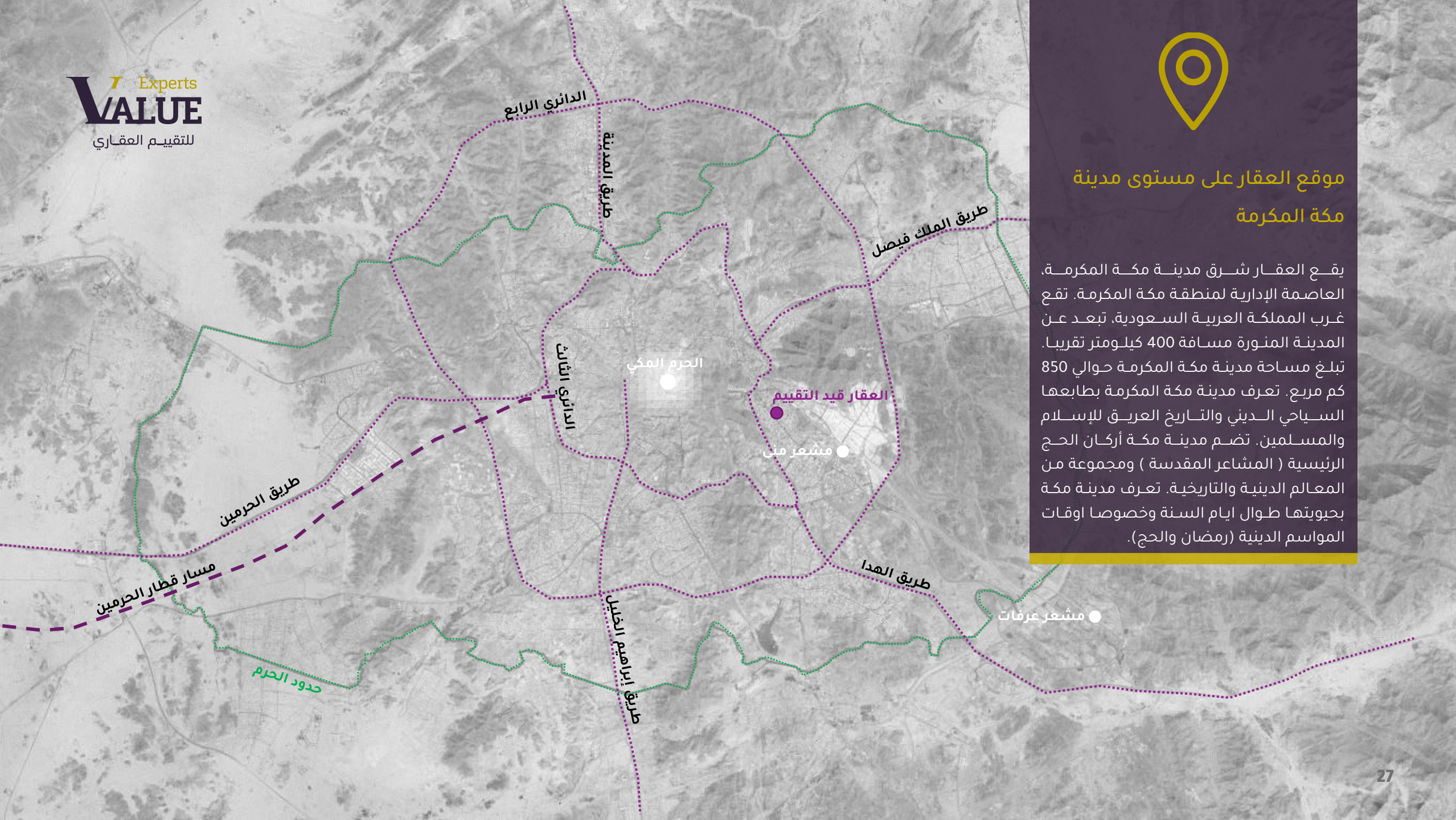
- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة، وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفخمة، حيث تتركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفخمة والراقية.
- يُعد (ذا ليفلز) و (فيرندا) من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطاعم (شاندلير) و (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتوقعة على الطريق الدائري الشمالي.
- سيضيف مشروع (ذا زون) على شارع التخصصي و (شرفات بارك) على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع. من المرجح أن يضيف مجمع الرياض بروميناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والترفيه.
- من المتوقع افتتاح مشروع توسعة مركز غرناطة وذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
10,792	ذا بارك
11,000	شرفات بارك
25,000	ذا زون
21,000	تال بلازا
8,000	تراس
34,000	مركز غرناطة
11,428	مركز ريف التجاري
136,000	الرياض ووك
13,400	شاندلير
36,286	نجد مول
51,557	شارع الجامعة
51,453	مول الخليج
133,876	العرب مول الرياض
72,000	رواق قرطبة
100,000	سي تي سنتر إشبيلية
14,050	أورا سنتر
22,929	الدرعية سي تي سنتر
400,000	الأفنيوز
300,000	مول السعودية

DESC of Property RIPTION

وصف العقار





موقع العقار على مستوى مدينة مكة المكرمة

يقع العقار شرق مدينة مكة المكرمة، العاصمة الإدارية لمنطقة مكة المكرمة، تقع غرب المملكة العربية السعودية، تبعد عن المدينة المنورة مسافة 400 كيلومتر تقريبا. تبلغ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي 850 كم مربع. تعرف مدينة مكة المكرمة بطابعها السياحي الديني والتاريخ العريق للإسلام والمسلمين. تضم مدينة مكة أركان الحج الرئيسية (المشاعر المقدسة) ومجموعة من المعالم الدينية والتاريخية. تعرف مدينة مكة بحيويتها طوال ايام السنة وخصوصا اوقات المواسم الدينية (رمضان والحج).

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي العزيزية، التابع لبلدية العزيزية. ويحده من الجهة الشمالية منطقة جبلية ثم مشعر منى، من الجهة الجنوبية الطريق الدائري الثالث، من الجهة الغربية منطقة جبلية ثم منطقة محبس الجن، ومن الجهة الشرقية الطريق الدائري الرابع ومشعر منى. يقع حي العزيزية ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة. حيث تم الإنتهاء من أعمال مشروع الطريق الدائري الرابع والذي يربط أحياء مكة المكرمة ببعضها. ووجود الطريق الدائري الثالث والذي يعتبر العصب التجاري على مستوى المدينة. تتميز المنطقة بقربها من الحرم المكي حيث يبعد حي العزيزية مسافة 3.1 كيلومتر عن ساحات الحرم الشرقية ووجود خطوط مواصلات عامة تربط المنطقة بالحرم لتستغرق رحلة الراكب من 3-7 دقائق للوصول الى الحرم. لجعل منطقة العزيزية مستقر لكثير من الحجاج والمعتمرين.

العقار قيد التقييم

طريق المسجد الحرام

طريق الملك عبدالله

طريق الملك خالد

الدائري الثالث

الدائري الرابع

طريق المسجد الحرام

طريق الملك عبدالله

على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في حي العزيزية الضفة الغربية، على طريق المسجد الحرام (العزيزية العام). تعرف المنطقة المحيطة بالعقار كونها منطقة إسكان حجاج ومعتمرين حيث انها تقع بالقرب من المشاعر المقدسة ومنطقة الجمرات والمسجد الحرام. تتميز المنطقة بنظام البناء عمائر أبراج سكنية، والمعتمد من أمانة العاصمة المقدسة بنسبة تغطية 80% ومعامل بناء 10.25 وعدد أدوار لا يتجاوز 20 دور.

<https://goo.gl/maps/EaEM9WjSVVp4taii7>

رابط موقع العقار

وصف العقار

الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية إجمالي مساحتها 1,458 متر مربع. تقع على طريق المسجد الحرام داخل الطريق الدائري الثالث بحي العزيزية بالضفة الغربية.

مميزات الموقع

الموقع: حيث يقع في حي العزيزية الضفة الغربية وهي منطقة ذات كثافة سكانية عالية..

الخدمات: توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

نقاط الجذب: قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (منطقة الجمرات - مشعر منى - الحرم المكي).

طبيعة الارض: مستوية .

الطلب: الحركة التجارية والكثافة العالية على طريق المسجد الحرام خصوصا موسم الحج.

الحدود والأضلاع:

توضح الجداول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	ممر	30	5	غير مسمى	
جنوباً	جار	30	-	-	
شرقاً	شارع	24	12	غير مسمى	
غرباً	جار / ممر	24	5	غير مسمى	
إجمالي المساحة					720 متر مربع

الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	جار	30	-	-	
جنوباً	شارع	25	60	المسجد الحرام	
شرقاً	شارع	20	12	غير مسمى	
غرباً	جار	25	-	-	
إجمالي المساحة					738 متر مربع

صورة جوية للموقع قيد التقييم



صورة خارجية للمبنى



وصف العقار

الوصف العام للمباني

العقار عبارة عن برج سكني (إسكان حجاج) بإجمالي مساحة مباني 15,201 متر مربع (حسب رخصة البناء). يتكون العقار من 17 دور مختلفة الإستخدامات. يحتوي العقار على 255 غرفة مجهزة بالكامل. عدد 4 معارض تجارية في الدور الأرضي.

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات مكسية بالزجاج والكلانج.

المصاعد: عدد 7 مصاعد منها مصعد خدمة.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي ووحدات منفصلة (سبلت).

المرافق: أدوار خدمة (مصلى / مطعم / بدروم).

تفاصيل المباني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

الدور	الإستخدام	مساحة الدور (متر مربع)	عدد الأدوار	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
أرضي	تجاري + إستقبال	689.4	1.0	689.4
ميزانين	إستقبال	396.3	1.0	396.3
دور مطعم	مطعم	648.0	1.0	648.0
دور مصلى	مصلى	832.1	1.0	832.1
أدوار مكررة	سكني	775.6	12.0	9,307.6
دور سطح	سكني	213.7	1.0	213.7
ملحق	بيت درج + مصعد	177.2	1.0	177.2
دور خدمات	خدمة	825.5	1.0	825.5
ملحق	خزان أرضي	862.6	1.0	862.6
بدروم	مواقف سيارات	1,248.5	1.0	1,248.5
إجمالي المساحة المبنية		15,201		

الوصف العام لعقد التأجير

إن العقار قيد التقييم خاضع لعقد تأجير لمدة 15 سنة، منها خمس سنوات إلزامية. العقد بين الطرفين الأول/ شركة مسقط المالية، والطرف الثاني/ شركة إسكان للتنمية والإستثمار. حسب المعلومات المقدمة من العميل، تم إفتراض تاريخ بداية العقد التأجيري 2017/01/8م. بقيمة إيجارية 13,500,000 ريال/سنويا، لمدة خمس سنوات إلزامية. وقد تمت الموافقة على نسبة زيادة في القيمة الإيجاري بعد السنوات الالزامية بنسبة 10% لكل خمس سنوات لاحقة. يوضح الجدول التالي تفاصيل العقد والإفتراضات الرئيسية:

السنة	القيمة الإيجارية (ريال)
2018	13,500,000
2019	13,500,000
2020	13,500,000
2021	13,500,000
2022	13,500,000
2023	14,850,000
2024	14,850,000
2025	14,850,000
2026	14,850,000
2027	14,850,000
2028	16,335,000
2029	16,335,000
2030	16,335,000
2031	16,335,000
2032	16,335,000

* سيتم تقدير القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بناء على معلومات العقد في الفترة الإلزامية، المقدم من العميل.

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

معلومات الملكية

الوصف	المعلومات
عنوان العقار	مكة المكرمة، حي العزيزية - الضفة الغربية
رقم المخطط	ج2/21/1
نوع العقار	مباني سكنية تجارية
رقم القطعة	11/3 12/3
مساحة الأرض (حسب صك الملكية)	738 متر مربع 720 متر مربع
رقم الصك	220121009603 220121009602
تاريخ الصك	1439/04/10 هـ 1439/04/10 هـ
مساحة المباني (حسب رخصة البناء)	15,201 متر مربع
رقم رخصة البناء	70879
تاريخ رخصة البناء	1424/8/3 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة - شركة مشاعريت العقارية

تحليل القطاع

درجة خطورة مرتفعة 25.5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
الإقتصاد العام	-	5	-	-
أداء القطاع الحالي	-	-	7.5	-
أداء القطاع المستقبلي	-	5	-	-
معدلات الإثغال	-	-	7.5	-
العرض والطلب	2.5	-	-	-
مجموع المخاطر	2.5	10	15	

تحليل الأرض

درجة خطورة متوسطة 10

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
سهولة الوصول	-	-	-	-
الموقع	2.5	-	-	-
شكل الأرض	-	-	-	-
المنطقة المحيطة	-	5	-	-
المرافق	2.5	-	-	-
مجموع المخاطر	5	5		

تحليل العقار

درجة خطورة منخفضة 5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
المرافق والخدمات	-	-	-	-
إدارة العقار	-	5	-	-
الحالة العامة	-	-	-	-
مجموع المخاطر		5		



صور العقار



صور العقار

ESTI
VALUE
MATED



تقدير القيمة



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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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

التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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) .



أساليب التقييم والطرق



التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
طريقة الإحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات المشابهة	طرق التقييم المستخدمة
أسلوب مساند	تقدير القيمة السوقية للعقار حيث ان العقار مدر للدخل	تقدير قيمة الأرض	أسباب الإستخدام

ESTI
VALUE
MATED

تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

من أجل تقدير القيمة السوقية للأرض، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للعقارات المقارنة في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم:

المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	الحي	النشاط
1	1,100	25,000	27,500,000	عرض	6/10/2021	العزيزة- الضفة الشرقية	إسكان حجاج
2	5,000	28,000	140,000,000	عرض	6/10/2021	العزيزة- الضفة الشرقية	إسكان حجاج

تحليل المنطقة:

شهدت المنطقة المحيطة بالعقار ركود في عمليات البيع وذلك يعود الى جائحة كورونا وتأثيرها على القطاع العقاري بشكل عام وعلى قطاع الفنادق والعمرة. حيث ان المنطقة معروفة بطابع إسكان الحجاج والمعتارين. وتعتبر المقارنات المجمعة هي الأنسب من حيث المواصفات. تتراوح أسعار القطع ذات الإستخدام السكني التجاري في المنطقة بين 25,000 - 28,000 ريال للمتر المربع.



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض الأولى

تمثل مصفوفة التقييم العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

ملخص تقدير القيمة

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيوع المشابهة:

المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
720	16,164,000	22,450

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2
سعر المتر (ريال/متر مربع)	25,000	28,000
حالة السوق	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	25,000	28,000
البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	1,100.0	15.0%
عدد الواجهات	3.0	-5.0%
سهولة الوصول	سهلة	0.0%
القرب من المرافق	قريبة	0.0%
الموقع	شارع العزيزية العام	0.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%
عرض الشارع	30.0	-15.0%
نوع الحيازة	صك	0.0%
التفاوض	سوم	-15.0%
إجمالي التسويات (%)	-10.0%	-20.0%
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)	22,500.0	22,400.0
الترجيح	50.0%	50.0%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	22,450	

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

ملخص تقدير القيمة

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيوع المشابهة:

المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
738	20,480,000	27,750

ملخص تقدير قيمة الأرض

يلخص الجدول مجموع القيمة السوقية للأرض.

العقار	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)
1	720.0	22,450.0	16,164,000
2	738.0	27,750.0	20,480,000
	1,458	25,133	36,644,000

تقدير قيمة الأرض الثانية

تمثل مصفوفة التقييم العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2
سعر المتر (ريال/متر مربع)	25,000	28,000
حالة السوق	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	25,000	28,000
البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	1,100.0	15.0%
عدد الواجهات	3.0	-5.0%
سهولة الوصول	سهلة	0.0%
القرب من المرافق	قريبة	0.0%
الموقع	شارع العزيزية العام	-5.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%
عرض الشارع	30.0	10.0%
نوع الحيازة	صك	0.0%
التفاوض	سوم	-15.0%
إجمالي التسويات (%)	10.0%	0.0%
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)	27,500.0	28,000.0
الترجيح	50.0%	50.0%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	72,750	

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

حسب المعلومات المقدمة سابقا، فقد تم استنتاج القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة حسب الجدول المرفق :

القيمة (ريال)	البند
45.0	العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)
7.3	عمر العقار (سنة)
16.1%	نسبة التقادم الفعلية (%)
45,876,685	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال)
38,474,113	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)
38,474,000	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (مقربة) (ريال)
36,644,000	قيمة الأرض (ريال) (مقربة)
75,118,000	إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)
51,521	القيمة السوقية بأسلوب التكلفة (ريال/متر مربع)

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

حسب المعلومات المتوفرة والمقدمة من العميل، فإن شركة فاليو إكسبرت تخلي مسؤوليتها. فإنها ليست شركة متخصصة في مجال الرفع المساحي. للمقيّم الحق في مراجعة القيمة إذا اتضح خلاف ما هو موجود في التقرير.

الإجمالي مساحة المباني (متر مربع)	الإستخدام	البند
1,248.5	مواقف سيارات	بدروم
12,086.9	تجاري سكني	المبنى الرئيسي
1,865.3	ملاحق	ملاحق
15,201		الإجمالي

تكاليف الإنشاء

تم الرجوع الى الدليل الاسترشادي والصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي توضح مؤشرات تكاليف البناء للمباني حسب استخداماتها:

إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
1,248.5	2700	3,370,923.0
12,086.9	3100	37,469,452.0
1,865.3	2700	5,036,310.0
15,200.7		45,876,685.0

ESTI
VALUE
MATED



تقدير القيمة

بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
المخصصة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

الإفتراسات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2024:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	55,845	21,930	7,650	1,286	86,711
نسبة الإشغال (%)	40%	40%	85%	90%	45%
عدد الغرف المؤجرة	22,338	8,772	6,503	1,157	38,770
متوسط سعر الغرفة - ADR	147	204	315	4,500	318
العائد اليومي من الغرف المشغولة	59	82	267	4,050	142
إجمالي دخل الغرف المشغولة	3,293,924	1,787,295	2,045,145	5,208,158	12,334,522

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2025:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	55,845	21,930	7,650	1,286	86,711
نسبة الإشغال (%)	50%	50%	90%	90%	54%
عدد الغرف المؤجرة	27,923	10,965	6,885	1,157	46,930
متوسط سعر الغرفة - ADR	147	204	315	4,500	292
العائد اليومي من الغرف المشغولة	74	102	283	4,050	158
إجمالي دخل الغرف المشغولة	4,117,405	2,234,119	2,165,447	5,208,158	13,725,130

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من العميل، فإن العقار مؤجر لمدة 15 سنة، منها 5 سنوات إلزامية، تنتهي السنوات الإلزامية بنهاية عام 2022. وتم عمل مسح ميداني لتقدير الدخل المتوقع لباقي السنوات في التدفقات النقدية.

يلخص الجدول التالي الإفتراسات الرئيسية للتقييم:

الوصف	القيمة
عدد سنوات العقد - الإلزامية (سنة)	5
إجمالي الدخل السنوي (ريال)	13,500,000
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	13,500,000

وبناء على تحليل المقارنات للإستخدامات الفندقية وإسكان الحجاج، توضح الجداول ادناه ملخص لإيرادات الغرف، والتي سيتم تقييم العقار على أساسه.

يحتوي الفندق على عدد 255 وحدة وهو ما تم التقييم على أساسه.

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2023:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	55,845	21,930	7,650	1,286	86,711
نسبة الإشغال (%)	20%	35%	70%	75%	29%
عدد الغرف المؤجرة	11,169	7,676	5,355	964	25,164
متوسط سعر الغرفة - ADR	147	204	315	4,500	367
العائد اليومي من الغرف المشغولة	29	71	220	3,375	107
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,646,962	1,563,883	1,684,237	4,340,132	9,235,214

إفتراضات الأداء المستقبلي

إعتبارات التقييم

بعد تحليل منطقة العقار دراسة السوق، اتضح ان المنطقة تعتمد بشكل أساسي على موسم الحج والعمرة من ثم الزوار.

الإفتراضات الرئيسية في حساب التدفقات النقدية:

توضح العناصر التالية الإفتراضات الرئيسية في حساب التدفقات النقدية:

نسب الشواغر:

إن جائحة كورونا قد أثرت بشكل مباشر في قطاع السياحة وخصوصا في مدينة مكة. فقد تم تقدير نسب إشغال للعقار قيد التقييم في السنة الثانية بنسبة 71%، للسنة الثالثة بنسبة 55%، وللسنة الرابعة بنسبة 46%. وتثبت النسبة على باقي السنوات.

متوسط الإيجار اليومي:

إن جائحة كورونا قد أثرت بشكل مباشر في قطاع السياحة وخصوصا في مدينة مكة. فقد تم تقدير متوسط الإيجار اليومي للعقار قيد التقييم في السنة الثانية 367 ريال، للسنة الثالثة 318 ريال، وللسنة الرابعة 292 ريال. وتثبت على باقي السنوات.

إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة

نتيجة لما سبق، نحن نتوقع أن إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة هي 107 للسنة الثانية، 142 للسنة الثالثة، و 158 ريال للسنة الرابعة وتثبت على باقي السنوات.

إيرادات أقسام الفندق:

إيرادات الغرف: تم التوصل الى أن إيرادات الفندق من الغرف تبلغ 9,913,000 ريال للسنة الثانية، 13,240,000 ريال للسنة الثالثة، و 14,732,000 ريال للسنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

إيرادات المحلات التجارية: تم إفتراض بأن إيرادات المحلات التجارية تصل الى 1,749,000 ريال في السنة الثانية، 2,336,000 ريال في السنة الثالثة، و 2,600,000 ريال في السنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

إفتراضات الأداء المستقبلي

مصاريف أقسام الفندق:

مصاريف الغرف: تم إفتراض مصاريف سنوية على تشغيل الغرف تتمثل نسبة 22%، وتم الإستقرار على هذه النسبة.

نتيجة لذلك تم التوصل الى أن إجمالي الأرباح من الأقسام يصل الى نسبة 81.3% سنويا، وتم الإستقرار على هذه النسبة.

مصاريف غير موزعة:

مصاريف إدارية: تم تثبيت نسبة 4%، كمصاريف إدارية من السنة الثانية.

مصاريف مبيعات وتسويق: تم تثبيت نسبة 2.0% كمصاريف تسويق ومبيعات من السنة الثانية.

مصاريف الصيانة والإهلاك: تم تثبيت نسبة 2.0% كمصاريف صيانة وإهلاك من السنة الثانية.

الرسوم الإدارية:

تم غفتراض بأن الرسوم الإدارية تمثل 2.0% في السنة الثانية، وتم تثبيتها للسنوات القادمة.

رسوم ثابتة:

تم تقدير مصاريف تأمين على المبنى بنسبة 0.25%. وتقدير مصاريف محاسبية بنسبة 0.5% من إجمالي الإيرادات السنوية.

المفروشات والمعدات:

تم تقدير مصاريف المفروشات والمعدات بنسبة 2.0% إجمالي الإيرادات السنوية.

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (EBITDA):

خلاصة لما سبق فد تم الوصول الى ارباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك في السنة الثانية 7,820,000 ريال بنسبة 67.1% من إجمالي الإيرادات، السنة الثالثة 10,444,000 ريال بنسبة 67.1% من إجمالي الإيرادات، والسنة الرابعة 11,621,000 ريال بنسبة 67.1% من إجمالي الإيرادات. وتستقر على للسنوات القادمة.

ملخص إفتراضات الأداء المستقبلي

ملخص إفتراضات التدفقات النقدية

نسبة العائد

تم عمل تحليل للسوق العقاري لعقارات لها نفس المكونات للعقار قيد التقييم وتتراوح نسب العوائد في المنطقة المحيطة بالعقار بين (6.25% - 7.0%)، وتم تطبيق نسبة عائد 6.75% في عملية التقييم. وذلك للظروف الحالية للمنطقة وقطاع الحج والعمرة.

معدل الخصم

هناك عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديده حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، بالإضافة الى معدل عائد السندات الحكومية.

يلخص الجدول التالي نسب العوامل المؤثرة ومعدل الخصم الذي تم تطبيقه في عملية التقييم:

الوصف	القيمة
معدل عائد السندات الحكومية	2.0
معدل التضخم	4.3
معدل مخاطر السوق	2.5
علوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه	1.2
معدل الخصم	10.0%

فندق إسكان - 6					
الفترة	2	3	4	5	6
السنة	2023	2024	2025	2026	2027
عدد الغرف	255	255	255	255	255
نسبة الإشغال (%)	29%	45%	54%	54%	54%
متوسط الإيجار اليومي (ريال)	367	318	292	292	292
إيراد الغرف المتاحة (ريال)	107	142	158	158	158
إجمالي الدخل (ألف ريال)	11,662	15,576	17,332	17,332	17,332
مصاريف الأقسام (ألف ريال)	2,181	2,913	3,241	3,241	3,241
أرباح الأقسام (ألف ريال)	9,482	12,663	14,091	14,091	14,091
المصاريف الغير موزعة (ألف ريال)	1,166	1,558	1,733	1,733	1,733
إجمالي الدخل التشغيلي (ألف ريال)	8,315	11,106	12,358	12,358	12,358
الرسوم الإدارية (ألف ريال)	233	312	347	347	347
رسوم ثابتة (ألف ريال)	29	39	43	43	43
إحتياطي الأثاث والمعدات (ألف ريال)	233	312	347	347	347
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ألف ريال)	7,820	10,444	11,621	11,621	11,621
نسبة صافي الربح (%)	67.1%	67.1%	67.1%	67.1%	67.1%

• الأرقام تعكس التقديرات دون إحتساب نسبة نمو 2.0% في القيم التأجيرية.

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب العقد
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
	0	0	0	0	13,500,000	مجممل الدخل المتوقع - GPI (ريال)
	0	0	0	0	13,500,000	مجممل الدخل الفعلي - GEI (ريال)
						التدفقات النقدية - حسب السوق
	100%	100%	100%	100%	0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
	13,526,668	13,261,439	11,684,129	8,576,712	0	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ريال)
	0%	0%	0%	0%	0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
	0	0	0	0	0	المصاريف التشغيلية - OE (ريال)
	13,526,668	13,261,439	11,684,129	8,576,712	13,500,000	صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)
200,395,075						التأخر
113,117,796	8,398,996	9,057,741	8,778,459	7,088,191	12,272,727	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					158,710,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					108,857	سعر المتر (ريال/م ²)

تعتمد شركة **فاليو إكسبर्टس** على التقييم التالي كقيمة سوقية، تحت الشروط المحددة، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

158,710,000SR

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل بتاريخ 2021/07/4 هي:

158,710,000 ريال سعودي (فقط مائة وثمانية وخمسون مليون، وسبعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي)

ختم الشركة		معتمد التقييم			المشاركون في إعداد التقرير		
		علاء الثقفي	هشام العقيل	الإسم	م.عبدالله ملعاط	طلال عاشور	الإسم
		زميل	أساسي مؤقت	فئة العضوية	منتسب	00	فئة العضوية
<p>744/18/323 رقم الترخيص 1010469884 سجل تجاري</p>		1210000027	1210000185	رقم العضوية	1210001671	00	رقم العضوية
				التوقيع	إعداد التقرير	معين	الدور
							التوقيع

الملاحق



مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية

مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا
مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين

فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال
المملكة العربية السعودية

فرع المدينة المنورة.

طريق الأمير عبدالمحسن، حي المهن
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني: www.ValueExperts.net

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744 - تاريخ الترخيص: 08 / 07 / 1438هـ





7 Experts
VALUE[®]
للتقييم العقاري

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

رقم المشروع: 1001238/2

تقييم مبنى برج الإسكان - 5، حي العزيزية، مكة المكرمة

إسم العميل: شركة مسقط المالية

تاريخ التقرير: 2021/07/12

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيمُنَا

الموضوع: تقييم مبنى برج الإسكان - 5، حي العزيزية، مكة المكرمة

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مبنى برج الإسكان - 5، حي العزيزية، مكة المكرمة**، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ **2021/07/4** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم دوري لصندوق المشاعري**) والتقرير لاستعمال السادة / **شركة مسقط المالية**.

العقار المقدر هو عبارة عن (**مبنى سكني تجاري، حي العزيزية، مكة المكرمة**) مفصلة معلوماتها كالتالي:

نوع العقار	مساحة المباني (متر مربع)	مساحة الأرض (متر مربع)	رقم الصك	
برج إسكان - 5	19,905	1,382.7	920121009575	1

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

معلومات التقييم

المعلومات	الوصف
2021/06/28	تاريخ المعاينة
2021/07/4	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
أسلوب الدخل - تدفقات نقدية	أسلوب التقييم
2021/07/12	تاريخ الاصدار
تقييم دوري لصندوق المشاعرييت	الغرض من التقييم
155,090,000	القيمة السوقية (ريال)
112,164	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)

معلومات العميل

المعلومات	الوصف
شركة مسقط الملاية	العميل (صاحب الطلب)
شركة مسقط الملاية	المستفيد (مستخدم الطلب)
حي العزيزية، مكة المكرمة	عنوان العقار
برج سكني تجاري	نوع العقار
1,382.7 متر مربع	مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)
19,905 متر مربع	مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)
920121009575	رقم الصك
1439/04/9	تاريخ الصك
مطلقة - شركة مشاعرييت العقاري	نوع الملكية

قائمة المحتويات

5	<ul style="list-style-type: none">• الملكية الفكرية وإعادة النشر• السرية وحفظ المعلومات• إخلاء المسؤولية• الافتراضات والافتراضات الخاصة• المسندات المستلمة من العميل	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
7	<ul style="list-style-type: none">• معايير التقييم الدولية• فريق العمل	المعايير العامة
10		نطاق العمل
13	<ul style="list-style-type: none">• الإقتصاد العام• المكانة الدولية• المشاريع الريادية• السوق العقاري	نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
26	<ul style="list-style-type: none">• على مستوى المدينة• على مستوى الأحياء• على مستوى الموقع• معلومات الملكية والخدمات المتوفرة• تحليل المخاطر	دراسات الموقع
37	<ul style="list-style-type: none">• منهجية التقييم• البحث الميداني• القيمة السوقية	التقييم
51		رأي القيمة
52	<ul style="list-style-type: none">• مصطلحات عامة في التقرير• مستندات العقار	ملاحق

إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبورت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.

ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.

لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.

قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبتها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة.

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

السرية وحفظ المعلومات

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

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

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

• لم يتم تطبيق أي افتراضات أو افتراضات خاصة في عملية التقييم.

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس عام 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه وباء، مما أحدث تأثير على الإقتصاد العالمي والاسواق المحلية.

وبناء عليه تم إتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي أثرت بشكل مباشر على جميع قطاعات الإقتصاد، من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، فإن السوق العقاري بشكل خاص في ظروف غير طبيعية، ولا يمكن التنبؤ بمستقبل أثر الجائحة على السوق العقاري.

ونظرا للتأثير المستقبلي الغير معروف لفيروس كورونا المستجد (COVID-19)، فإننا ننصح بتقييم هذا العقار بشكل مستمر.

المستندات المستلثة من العميل

- صورة من صك الملكية.
- صورة من رخصة البناء.
- صورة من عقد التآجير.
- صورة من رخصة إسكان الحجاج.
- ملخص لوصف العقار.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وخلوها من الشك.

المعايير العامة

التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية. تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، و إعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

المعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعايينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري 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 يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه. هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

ثاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم مسجلين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:



م. علاء إبراهيم الثقفي
المؤسس والرئيس التنفيذي

15

سنة خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن

رقم العضوية **1210000027** فئة العضوية: زميل



أ. هشام صالح العقيل
شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري

9

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس ادارة واقتصاد

رقم العضوية **1210000185** فئة العضوية: معتمد أول



أ. عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم

7

سنوات خبرة بأعمال التقييم
دبلوم حاسب آلي

رقم العضوية **1220000513** فئة العضوية: أساسي



م. عبدالإله وليد ملعاط
إستشاري تقييم عقاري

5

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في عمارة البيئة

رقم العضوية **1210001671** فئة العضوية: منتسب

نطاق العمل



العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة مسقط الملاية
صاحب التقرير	شركة مسقط الملاية
إستخدام التقرير	شركة مسقط الملاية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق المشاعري
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	أرض مبنية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.
تاريخ التقييم	2021/07/4
تاريخ الاصدار	2021/07/12
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

8



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعييار 101 لوصف التقرير ومعييار 103 إعداد التقرير.

7



مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراسات التي توصل إليها المقييم.

6



تقدير القيمة

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

5



جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة **مكة المكرمة**، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي العززية).

4



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن **أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)** هي الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.

3



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل)، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار.

2



تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى سكني تجاري مدرج تحت اسم صندوق مشاعرييت العقاري**.

1



معاينة الأصل

تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري
بالمملكة العربية السعودية

المملكة تستضيف قمة مجموعة العشرين عام 2020

جي 20 (أو مجموعة العشرين) هي منتدى دولي لحكومات 19 دولة إضافة إلى الاتحاد الأوروبي وتهدف مجموعة العشرين التي تأسست 1999 إلى مناقشة السياسة المتعلقة بتعزيز الاستقرار المالي الدولي. مع تركيز مؤتمرات القمة على التوسع التدريجي لتشمل مجموعة متنوعة من القضايا التنموية. خلال القمة الأخيرة لمجموعة العشرين في اليابان التي عقدت مطلع العام الجاري، أكدت المملكة استضافتها لقمة عام 2020، وستعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهي أول قمة لمجموعة العشرين تعقد في المنطقة العربية وستناقش قمة 2020 عدداً من القضايا، تشمل أهداف التنمية المستدامة، وتمكين الشباب والنساء، والاستثمار في رأس المال البشري، إضافة إلى مسائل أخرى.

وعلى الرغم من صعوبة تقييم الفوائد الاقتصادية الكلية التي يمكن تحقيقها من استضافة مثل هذه القمة البارزة، لكن عند النظر إلى التأثير على الدول التي استضافت مجموعة العشرين في أوقات سابقة فإن الفوائد المباشرة الأكثر قابلية للقياس تتضمن الآتي:

- تحفيز فوري واضح على المدى القصير لزيادة الإنفاق في الفنادق والمطاعم والمتاجر والوظائف المؤقتة المرتبطة بتلك الأنشطة.
- رفع مستوى التعريف بالدولة المضيفة من خلال زيادة التغطية الإعلامية والإعلانية.
- بنية تحتية عامة جديدة دائمة يتم تشييدها بصفة خاصة للقمة مثل تطوير الطرق وتنسيق الحدائق ومباني المكاتب.

في هذا السياق نتوقع أن يكون قطاعي التشييد وتجارة الجملة والتجزئة هما المستفيدين الرئيسيين من استضافة المملكة لقمة مجموعة العشرين العام القادم.



إنتاج المملكة من النفط الخام

بلغ متوسط إنتاج المملكة من النفط الخام 9.2 مليون برميل يوميا عام 2020، كمخفظا بنسبة 6% عن المستوى العام لإنتاج 2019، وذلك نتيجة تحرك أوبك وشركائها لإحتواء تأثير جانحة كوفيد-19 على سوق النفط.

بالنظر إلى المستقبل، صرحت المملكة العربية السعودية مؤخرا بأنها ستخفض الإنتاج طوعا بنحو 1 مليون برميل يوميا خلال شهر فبراير ومارس من عام 2020، للمساعدة في تحقيق التوازن في الطلب المستقبلي للربيع الأول عام 2021.

من المتوقع ان تضيف أوبك وشركائها الكمية المتبقية وهي 1.4 مليون برميل يوميا (والتي تتمثل في 1.9 مليون برميل يوميا ناقصا الزيادة التي تقررت لشهر يناير وهي 500 ألف برميل يوميا) في وقت ما خلال الربع الثاني، مما سيؤدي إلى ارتفاع إنتاج المملكة من الخام إلى نحو 9.5 مليون برميل يوميا.

على الصعيد المحلي، رغم التوقعات ان تؤدي زيادة إستهلاك المصافي نتيجة البدء في التشغيل التدريجي لمصفاة جيزان، وكذلك حدوث تعافي عام لاستهلاك وقود النقل، إلى زيادة الإستهلاك المحلي للطاقة مقارنة بمستويات المنخفضة العام الماضي، إلا ان التوقعات لا تتنبئ بارتفاع كبير في حجم الإنتاج النفط السعودي عام 2021. يعود ذلك لى تأثير إنتاج الغاز الطبيعي من محطة الفاضلي للغاز (والذي وصل إلى كامل طاقته الإنتاجية في مايو 2020)، وتوسعة معمل غاز الحوية الذي تبلغ طاقته الإنتاجية 1 مليار قدم مكعب في اليوم.

خلاصة القول، ساهمة قرارات أوبك وشركائها واتجاهات الطاقة المحلية في انخفاض الناتج المحلي من النفط الخام، ونتوقع زيادة في الإنتاج بنسبة 1% على اساس سنوي ليصل إلى 9.3 مليون برميل يوميا عام 2021.

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
المؤشرات النقدية (متوسط)								
3.4	-1.2	2.5	-0.8	2.1	2.3	2.9	3.9	الرقم القياسي لأسعار المستهلك
0.5%	1.8%	1.8%	2.5%	1.5%	0.8%	0.5%	0.3%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال)								
456.04	751.83	868.44	638.40	510.73	573.41	1067.09	1207.08	الصادرات النفطية
657.60	981.06	1103.95	831.98	688.53	763.26	1284.21	1409.63	إجمالي الصادرات السلعية
449.56	526.05	471.14	462.75	479.41	597.27	594.23	575.04	الواردات السلعية
208.04	455.01	632.81	369.23	209.12	166.00	689.98	834.59	الميزان التجاري السلعي
-42.71	143.36	269.89	39.24	-89.41	-212.71	276.59	507.91	ميزان الحساب الجاري
-1.63	4.82	9.15	1.52	-3.70	-8.67	9.75	18.14	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
2335.15	2516.34	2466.10	2338.58	2239.77	2586.77	2968.41	2861.88	صافي وضع الاستثمار الدولي
88.94	84.62	83.61	90.57	92.61	105.43	104.66	102.21	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
35.11	34.22	33.41	32.61	31.79	30.89	30.00	29.38	تعداد السكان (مليون نسمة)
12.63	12.00	12.70	12.80	11.60	11.50	11.70	11.70	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر، نسبة مئوية)
74768.90	86901.95	88270.99	79177.33	76083.44	79425.50	94552.92	95300.01	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)

المصدر: *

- 2021 . الهيئة العامة للإحصاء لأرقام الناتج المحلي والمؤشرات السكانية-2020 - 2019 توقعات جدوى للأعوام
- مؤسسة النقد العربي السعودي للمؤشرات النقدية ومؤشرات التجارة الخارجية
- وزارة المالية لمؤشرات الميزانية

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
الناتج الإجمالي الاسمي								
2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	2,454	2,836	2,800	(مليار ريال سعودي)
-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	-13.5	1.3	1.5	(نسبة التغير السنوي)
3.5	-2.1	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (نسبة التغير السنوي)
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	5.27	2.09	-1.63	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	3.41	5.38	7.00	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	2.72	3.67	5.09	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	4.11	3.65	2.70	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)
المؤشرات النفطية (متوسط)								
41.96	64.30	71.34	54.13	43.64	52.32	98.97	108.56	خام برنت (دولار / برميل)
9.22	9.81	10.32	9.96	10.46	10.19	9.71	9.63	الإنتاج (مليون برميل / يوم)
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
781.83	926.85	905.61	691.51	519.46	612.69	1040.14	1152.61	الإيرادات للدولة
1075.73	1059.45	1079.47	930.00	830.51	1001.29	1140.60	994.73	المصروفات للدولة
-293.90	-132.60	-173.86	-238.49	-311.06	-388.60	-100.46	157.88	الفائض/العجز المالي
-11.19	-4.46	-5.89	-9.24	-12.86	-15.84	-3.54	5.64	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
853.52	677.93	559.98	443.25	316.58	142.26	44.26	60.12	الدين العام الإجمالي
32.51	22.80	18.99	17.17	13.09	5.80	1.56	2.15	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
436.57	529.25	562.37	641.38	730.58	1023.30	1378.95	1484.43	اجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة + الاحتياطي العام)
16.63	17.80	19.07	24.84	30.21	41.71	48.62	53.02	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)

رؤية المملكة 2030

بدعم ورعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أُطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولي العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكامن قوتنا التي حباها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخر كل الإمكانيات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق العديد من الإنجازات، وتبلور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة، على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرسيت أسس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً من الخبرات، التي عززت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلقنا فرصاً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وبناته.

تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكامن قوة محورية

1 المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أظهر بقاع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.

2 تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.

3 تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وآسيا وأوروبا.

هيكل الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

6 أهداف عامة

- تعزيز القيم الإسلامية والهوية الوطنية
- تعزيز الفاعلية الحكومية
- تنمية وتنوع الإقتصاد
- تمكين حياة عامرة وصحية
- زيادة معدلات التوظيف
- تمكين المسؤولية الإجتماعية

27 هدف فرعي

96 هدف تفصيلي



مشروع نيوم



المعلومات	البند
منطقة خاصة	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة نيوم	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
26.5 الف	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
1,700 بليون ريال	الميزانية
شمال غرب المملكة العربية السعودية	الموقع
<ul style="list-style-type: none"> • بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية 	التطوير
سهولة البدء بالاعمال التجارية	الأنظمة والقوانين
متنوع	الإقتصاد

مشروع أمالا

المعلومات	البند
سياحي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة أمالا	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
5.6	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
7 بليون ريال	الميزانية

مشروع البحر الأحمر

المعلومات	البند
سياحي ترفيهي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة البحر الأحمر للتطوير	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
28,000	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
14 بليون ريال	الميزانية



مشاريع رياضية

النقل العام

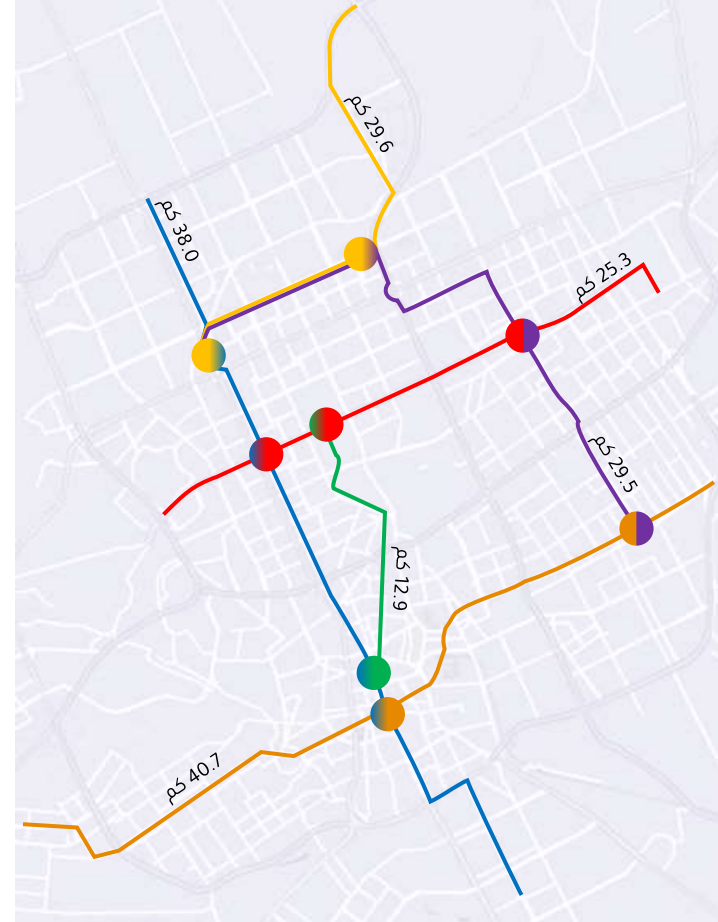
مترو الرياض

المعلومات

• مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حاليًا قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.

• تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.

• أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



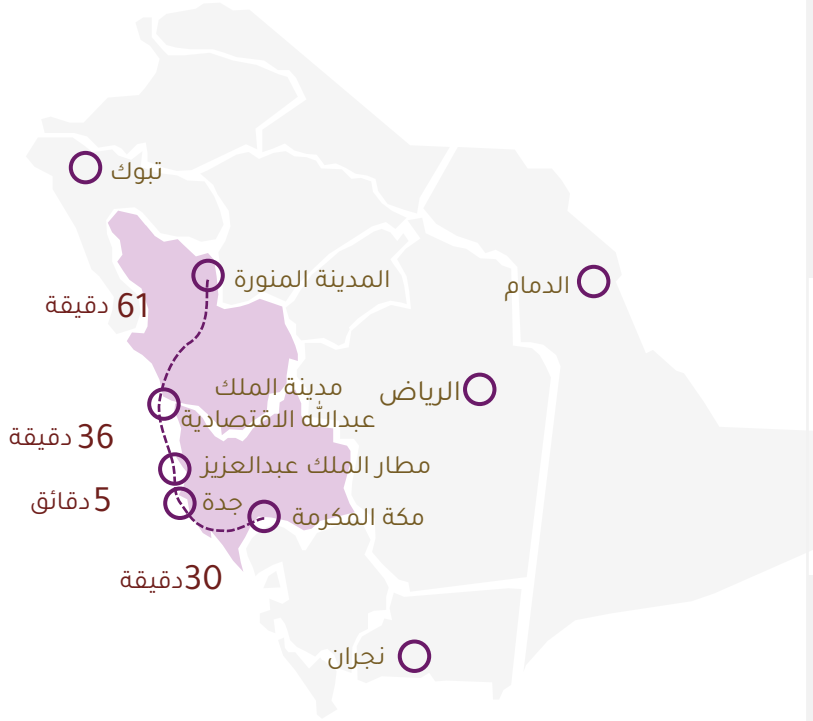
مسار قطار الحرمين

المعلومات

• يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.

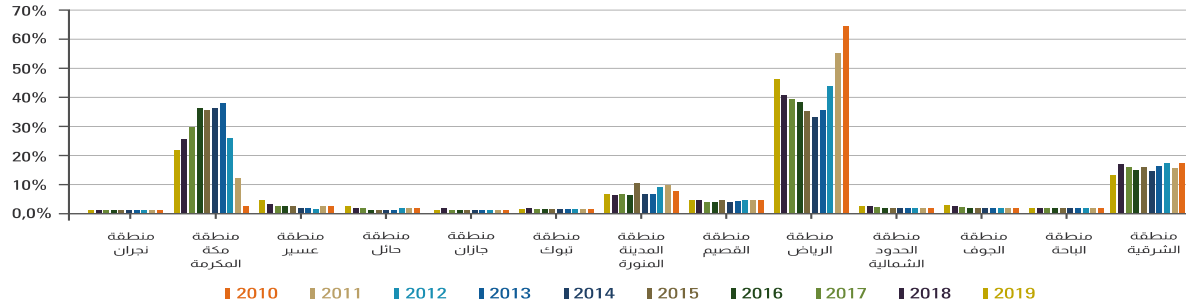
• للقطار خمس محطات:
- محطة مكة المكرمة.
- محطة جدة (السليمانية).
- محطة مطار الملك عبدالعزيز.
- محطة مدينة الملك عبدالله.
- محطة المدينة المنورة.

• من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا، على متن أسطول مكون من 35 قطارًا، يتألف كل منها من 417 مقعدًا.



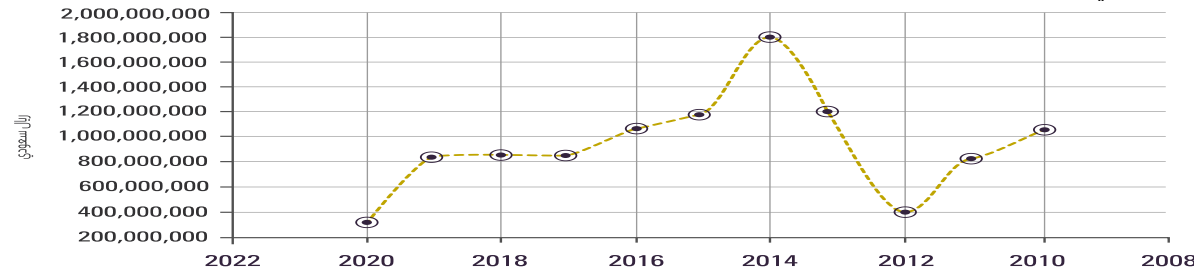
ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي قيمة الصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض ومكة المكرمة أعلى منطقتين مساهمة في إجمالي قيمة السوق ومن ذم يأتي تأثير المنطقة الشرقية في قيمة اسوق العقاري ثم منطقة المدينة المنورة ومن ثم منطقة القصيم وبعدها باقي المناطق.



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

بلغت أعلى مساحة مبيعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8 مليار متر مربع وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى عام 2012 حيث وصلت إجمالي المساحة المباعة للصفقات المنفذة 400 مليون متر مربع. ويتضح من خلال تحليل إجمالي المساحة المباعة مقارنة بتفاوت إجمالي قيمة السوق المنفذة، ثبات تقريبي في المساحات المتداولة خلال الأعوام 2016 إلى 2019 مع انخفاض لإجمالي قيمة الصفقات المنفذة.



قروض الرهن العقاري

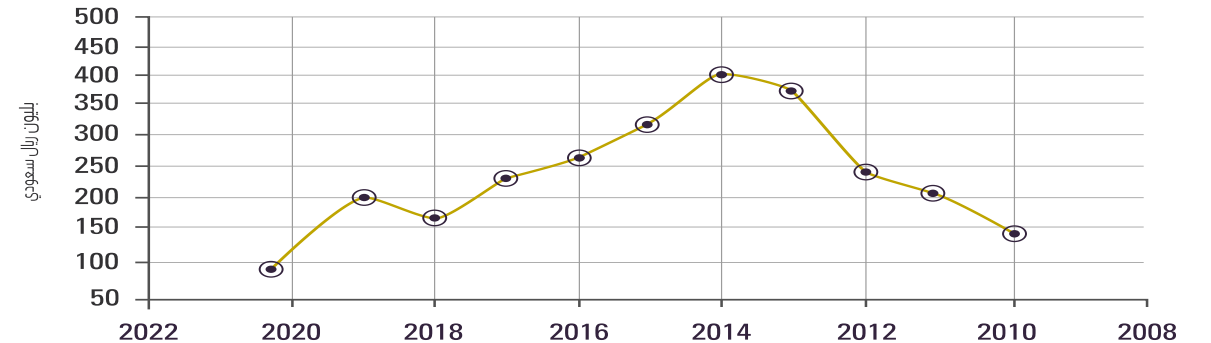
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكني من 15 عام الى الإستحقاق الفوري عبرة منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية الى ما يقارب 840 ألف اسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 الف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديد 424 ألف قرص عقاري مدعوم.

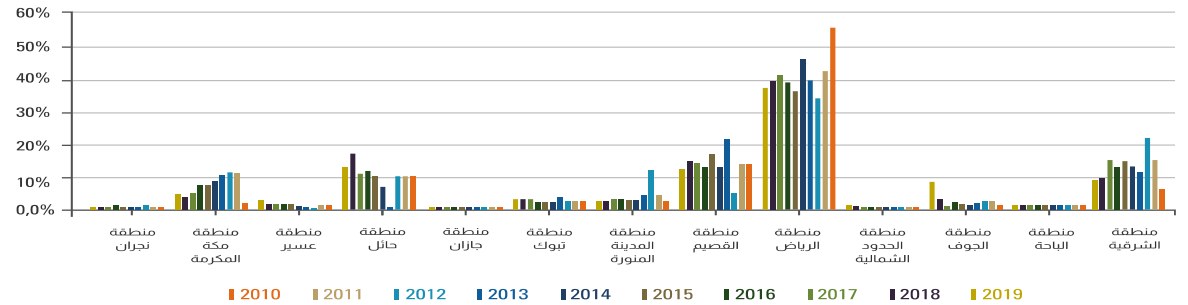
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

بلغت أعلى قيمة لأجمالي الصفقات المنفذة بالمملكة في عام 2014 أكثر من 430 مليار ريال وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى في عام 2018 ، حيث وصلت إجمالي قيمة الصفقات المنفذة 139 مليار ريال، ويتضح من حجم المنفذ من الصفقات عام 2020 حتى تاريخ إعداد التقرير أن السوق في مرحلة تعافي وتجاوز للعام السابق على أقل التقدير.



رابعاً: حصة مناطق المملكة من إجمالي المساحة المباعة بالسوق على مستوى المملكة:

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي المساحة المباعة للصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض هي الأعلى، ويأتي بعدها منطقة القصيم والشرقية وحائل في مساهمة متاربة ومن ثم منطقة مكة المكرمة.

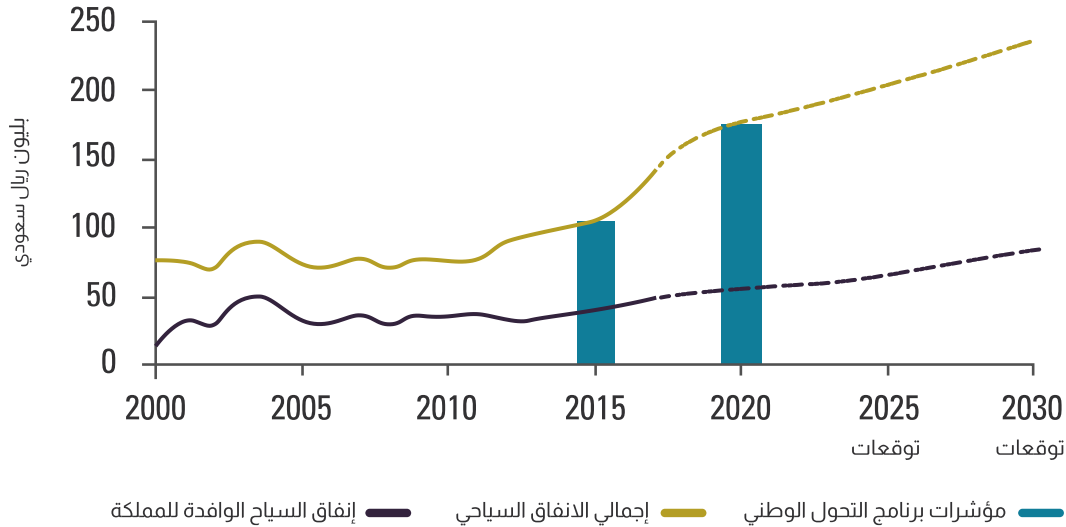


نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

السياحة والترفيه

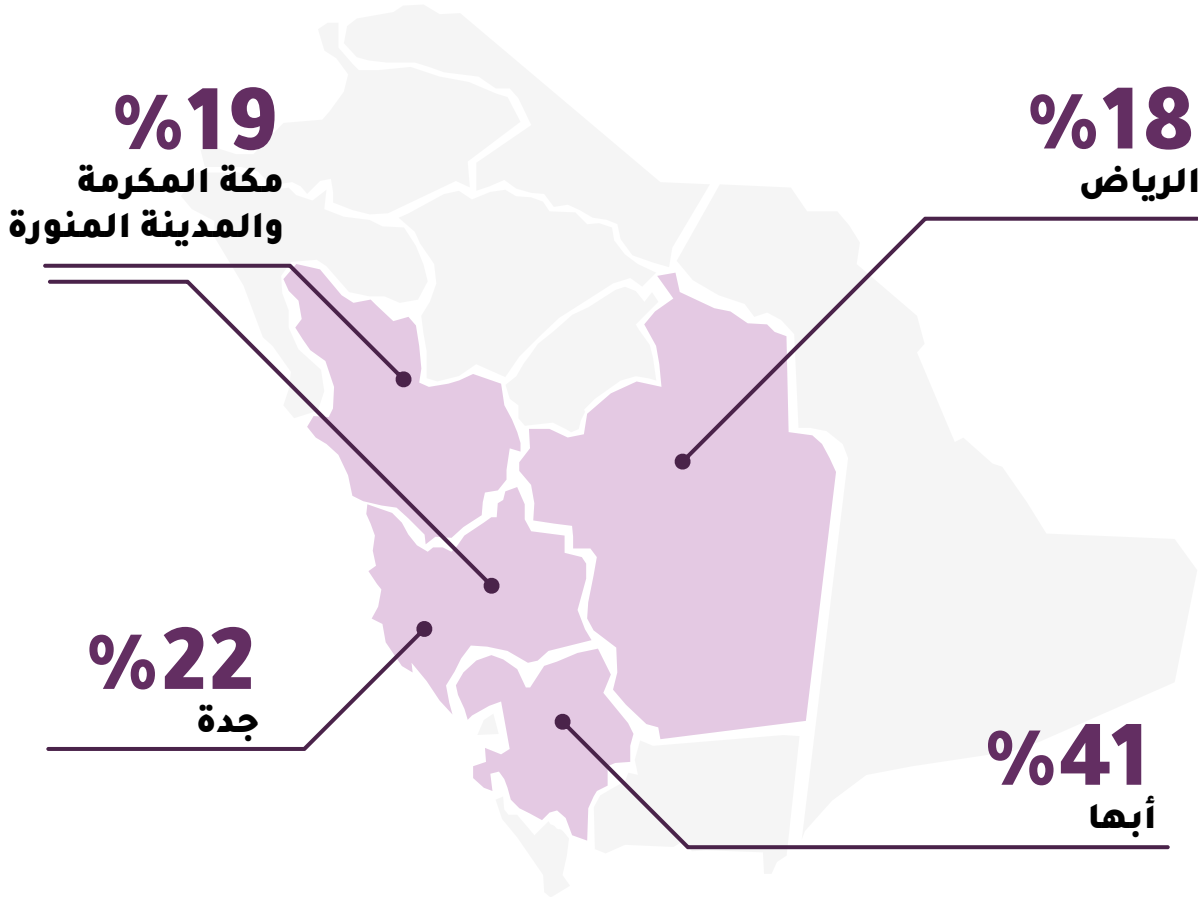
- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بإمكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الأكبر في المنطقة.
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.
- تشكل السياحة العالمية حالياً نسبة 10% من الناتج المحلي الاجمالي للاقتصاد العالمي، و7% من التجارة العالمية، و وظيفة واحدة من كل 10 وظائف في العالم .
- وفقاً لتقديرات منظمة السياحة العالمية ، تشكل السياحة المحلية 72% من اجمالي عدد الليالي التي يقضيها السواح في العالم.
- قدر عدد الفنادق التي تم التخطيط لانطلاقها فقط في عام 2018 بنحو 84 فندقاً في مختلف مناطق المملكة ، بطاقة استيعابية تبلغ نحو 27 الف مفتاح.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



مواسم السعودية



- تأشيرة الفعاليات ، صدرت موافقة من مجلس الوزراء رسمياً . على استحداث تأشيرة باسم زيارة فعالية تمكن طالبيها من الحصول عليها خلال 24 ساعة فقط.
- شهد قطاع السياحة والسفر خلال العام 2019 انتعاشاً كبيراً ، وخاصة السياحة الداخلية كما تتوقع الهيئة العامة للإحصاء انا قطاع السياحة السعودية الداخلية سينمو بنسبة قدرها 7.5% سنوياً في عام 2020 في اطار تنفيذ رؤية 2030.
- التدفقات السياحية ، اثبتت صناعة السياحة والفندقة في المملكة قدرتها على استيعاب التدفقات السياحية ، حيث تم الترخيص لأكثر من الفي مئتيئة سياحية جديدة، تنوعت بين فنادق وشقق فندقية وواحات سكنية ، وصلت عدد الفنادق التي افتتحت سنة 2017 الى 76 فندقاً ، كما يجري حالياً تشييد 187 مشروعاً فندقياً.
- كشف تقرير احصائي ، إن الانفاق على السياحة المحلية في مناطق السعودية بلغ 46.3 مليار ريال عام 2018 ، بينما بلغ الإنفاق على السياحة الوافدة إلى المملكة 75.2 مليار ريال في ذات العام بإجمالي وقدره 121.5 مليار ريال.
- رصدت نشرة مؤشرات السفر والسياحة في السعودية الحركة السياحية المحلية خلال شهري يناير وفبراير 2019 الصادرة عن مركز المعلومات والأبحاث السياحية (ماس) التابع للهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ، إن اجمالي الرحلات السياحية المحلية خلال عام 2018 ، وصل إلى 42.7 مليون رحلة سياحية ، بينما وصل اجمالي الرحلات السياحية الوافدة إلى المملكة خلال العام الفائت 15.3 مليون رحلة سياحية.

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

الوحدات السكنية المفروشة بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

المنطقة	درجة أولى	درجة ثانية	درجة ثالثة	درجة رابعة
الرياض	10	413	661	489
مكة المكرمة	2	277	433	558
المدينة المنورة	1	19	84	151
القصيم	0	20	95	140
المنطقة الشرقية	1	204	255	183
عسير	2	79	229	195
تبوك	0	25	72	60
حائل	0	29	90	59
الحدود الشمالية	1	11	9	49
جازان	0	43	111	204
نجران	1	31	70	66
الباحة	0	20	56	37
الجوف	0	11	11	93
الإجمالي	18	1,182	2,176	2,284

المنطقة	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
الرياض	13	14	27	47	19
عدد الغرف	596	887	2,566	7,127	5,809
مكة المكرمة	1,041	206	331	69	77
عدد الغرف	13,3974	33,223	77,897	24,506	39,923
المدينة المنورة	286	65	56	18	26
عدد الغرف	32,060	11681	13,744	4,177	8,781
القصيم	0	3	4	5	2
عدد الغرف	0	150	254	513	228
المنطقة الشرقية	16	20	34	30	21
عدد الغرف	627	1,255	3,120	3,922	4,761
عسير	12	8	3	2	2
عدد الغرف	443	420	155	225	250
تبوك	7	9	1	4	0
عدد الغرف	196	439	83	302	0
حائل	2	2	1	1	1
عدد الغرف	65	122	53	136	183
الحدود الشمالية	13	4	1	0	1
عدد الغرف	383	214	26	0	79
جازان	28	18	9	6	2
عدد الغرف	842	701	517	477	354
نجران	9	6	9	7	3
عدد الغرف	354	235	369	486	246
الباحة	2	3	2	4	0
عدد الغرف	49	82	113	290	0
الجوف	7	1	0	0	1
عدد الغرف	185	14	0	0	43
الإجمالي	171,210	49,782	478	193	155

نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

- شكلت ضريبة القيمة المضافة VAT التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE) تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030.
- حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياض مبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.
- وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.
- لوحظ دخول سلسلة هايبر ماركت سبار الهولندية (2,900 متر مربع) في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، تم إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركيز سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

العرض

- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة، وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفخمة، حيث تتركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفخمة والراقية.
- يُعد (ذا ليفلز) و (فيرندا) من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطاعم (شاندلير) و (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتوقعة على الطريق الدائري الشمالي.
- سيضيف مشروع (ذا زون) على شارع التخصصي و (شرفات بارك) على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع. من المرجح أن يضيف مجمع الرياض بروميناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والترفيه.
- من المتوقع افتتاح مشروع توسعة مركز غرناطة وذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
10,792	ذا بارك
11,000	شرفات بارك
25,000	ذا زون
21,000	تال بلازا
8,000	تراس
34,000	مركز غرناطة
11,428	مركز ريف التجاري
136,000	الرياض ووك
13,400	شاندلير
36,286	نجد مول
51,557	شارع الجامعة
51,453	مول الخليج
133,876	العرب مول الرياض
72,000	رواق قرطبة
100,000	سي تي سنتر إشبيلية
14,050	أورا سنتر
22,929	الدرعية سي تي سنتر
400,000	الأفنيوز
300,000	مول السعودية

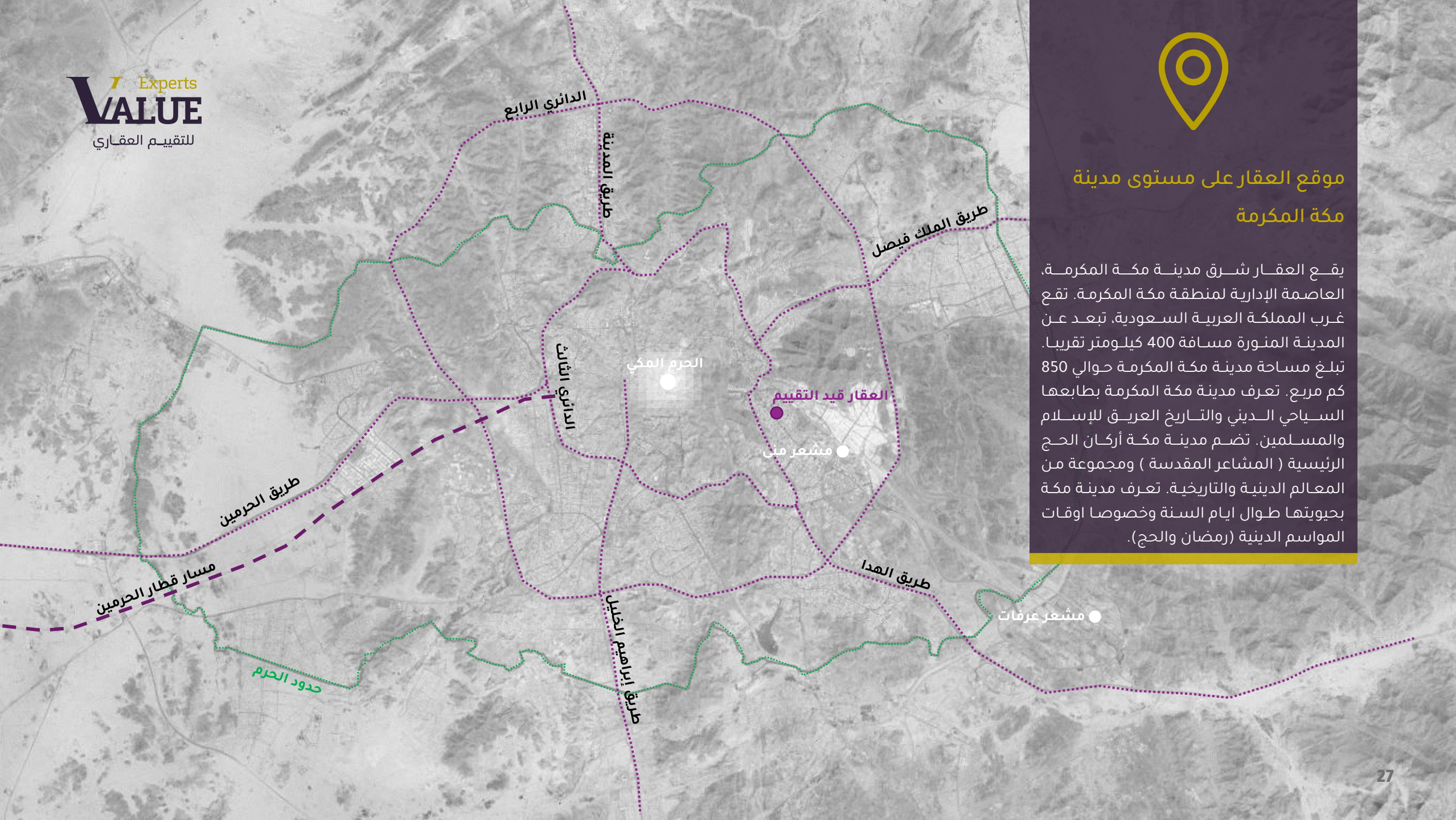
إسم المشروع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
الرياض بارك	92,000
مشروع بوابة الرياض	16,000
سدرة	18,000
الضيافة	20,000
التخصصي بلازا	8,500
تركي سكوير	3,000
ذا ليفلز	5,400
لبن بلازا	7,759
سي تي لايف بلازا	7,761

DESC RIPTION

of Property

وصف العقار





موقع العقار على مستوى مدينة مكة المكرمة

يقع العقار شرق مدينة مكة المكرمة، العاصمة الإدارية لمنطقة مكة المكرمة، تقع غرب المملكة العربية السعودية، تبعد عن المدينة المنورة مسافة 400 كيلومتر تقريبا. تبلغ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي 850 كم مربع. تعرف مدينة مكة المكرمة بطابعها السياحي الديني والتاريخ العريق للإسلام والمسلمين. تضم مدينة مكة أركان الحج الرئيسية (المشاعر المقدسة) ومجموعة من المعالم الدينية والتاريخية. تعرف مدينة مكة بحيويتها طوال ايام السنة وخصوصا اوقات المواسم الدينية (رمضان والحج).



على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي مخطط الامير عبدالله الفيصل، التابع لبلدية العزيزية. ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك فيصل ثم أحياء جبل النور والخنساء، من الجهة الجنوبية الطريق شارع الحج وجزء من حي العزيزية ومشعر منى، من الجهة الغربية شارع الحج ومستشفى الملك فيصل ثم منطقة الملاوي، وشرقا منطقة جبلية ثم مشعر منى. يقع حي مخطط الامير عبدالله الفيصل ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة. خصوصا المرتبطة بحركة الحج وموسم الحج. تتميز المنطقة بقربها من الحرم المكي حيث يبعد حي العزيزية مسافة 3.1 كيلومتر عن ساحات الحرم الشمالية ووجود خطوط مواصلات عامة تربط المنطقة بالحرم لتستغرق رحلة الراكب من 5-10 دقائق للوصول الى الحرم. يجعل المنطقة مستقر لكثير من الحجاج والمعتمرين.

على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في حي مخطط الامير عبداللّٰه الفيصل ، على طريق شارع الحج. تعرف المنطقة المحيطة بالعقار كونها منطقة إسكان حجاج ومعتمرين حيث انها تقع بالقرب من المشاعر المقدسة ومنطقة الجمرات والمسجد الحرام. تتميز المنطقة بنظام البناء عمائر أبراج سكنية، والمعتمد من أمانة العاصمة المقدسة بنسبة تغطية 80% ومعامل بناء 10.25 وعدد أدوار لا يتجاوز 20 دور.

شارع الحج

طريق الملك فهد

<https://goo.gl/maps/Wia4nKR3f8qR5Per9>

رابط موقع العقار

وصف العقار

الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية إجمالي مساحتها 1,382.73 متر مربع. تقع بالقرب من طريق شارع الحج بحي مخطط الامير عبدالله الفيصل.

صورة جوية للموقع قيد التقييم



مميزات الموقع

الموقع: حيث يقع في حي مخطط الامير عبدالله الفيصل وهي منطقة ذات كثافة سكانية عالية..

الخدمات: توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

نقاط الجذب: قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (منطقة الجمرات - مشعر منى - الحرم المكي).

طبيعة الارض: مستوية .

الطلب: الحركة التجارية والكثافة العالية على طريق شارع الحج خصوصا موسم الحج.

الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	جار	46	-	-	
جنوباً	جار	46	-	-	
شرقاً	جار	35	-	-	
غرباً	شارع	26	12	غير مسمى	
		إجمالي المساحة		1,382.73 متر مربع	

وصف العقار

الوصف العام للمباني

صورة خارجية للمبنى



العقار عبارة عن برج سكني (إسكان حجاج) بإجمالي مساحة مباني 19,905 متر مربع (حسب رخصة البناء). يتكون العقار من 19 دور مختلفة الإستخدامات. يحتوي العقار على 428 غرفة مجهزة بالكامل.

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات مكسية بالزجاج والكلادينج.

المصاعد: عدد 6 مصاعد منها 4 مصاعد بانوراما.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي ووحدات منفصلة (سبلت).

المرافق: أدوار خدمة (مصلى / مطعم / بدروم).

تفاصيل المباني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

الدور	الإستخدام	مساحة الدور (متر مربع)	عدد الأدوار	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
أرضي	إستقبال	1,018.7	1.0	1,018.7
ميزانين	إستقبال	758.8	1.0	758.8
دور مطعم	مطعم	1,016.9	1.0	1,016.9
دور مصلى	مصلى	1,016.9	1.0	1,016.9
أدوار مكررة	سكني	912.9	14.0	12,780.6
دور سطح	سكني	755.0	1.0	755.0
ملحق	بيت درج + مصعد	44.2	1.0	44.2
ملحق	بيارة	6.0	1.0	6.0
ملحق	خزان أرضي	1,125.2	1.0	1,125.2
بدروم	مواقف سيارات	1,382.7	1.0	1,382.7
				إجمالي المساحة المبنية
				19,905

الوصف العام لعقد التأجير

إن العقار قيد التقييم خاضع لعقد تأجير لمدة 14 سنة، منها أربع سنوات إلزامية. العقد بين الطرف الأول/ شركة مسقط المالية، والطرف الثاني/ شركة إسكان للتنمية والإستثمار. حسب المعلومات المقدمة من العميل، تم إفتراض تاريخ بداية العقد التأجيري 2017/01/8م. بقيمة إيجارية 12,312,000 ريال/سنويا، لمدة أربع سنوات إلزامية. وقد تمت الموافقة على نسبة زيادة في القيمة الإيجاري بعد السنوات الالزامية بنسبة 10% لكل خمس سنوات لاحقة. يوضح الجدول التالي تفاصيل العقد والإفتراضات الرئيسية:

السنة	القيمة الإيجارية (ريال)
2018	12,312,000
2019	12,312,000
2020	12,312,000
2021	12,312,000
2022	13,543,200
2023	13,543,200
2024	13,543,200
2025	13,543,200
2026	13,543,200
2027	14,897,520
2028	14,897,520
2029	14,897,520
2030	14,897,520
2031	14,897,520

سيتم تقدير الدخل حسب الأسعار التأجيرية في السوق، ولن ينظر الى القيم الإيجارية في العقد كونها غير ملزمة.

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

معلومات الملكية

المعلومات	الوصف
مكة المكرمة، حي مخطط الامير عبدالله الفيصل	عنوان العقار
ب/23/15/1	رقم المخطط
مبنى سكني تجاري	نوع العقار
166	رقم القطعة
1,382.73 متر مربع	مساحة الأرض (حسب صك الملكية)
920121009575	رقم الصك
1439/04/9هـ	تاريخ الصك
19,905 متر مربع	مساحة المباني (حسب رخصة البناء)
68942	رقم رخصة البناء
1434/12/23هـ	تاريخ رخصة البناء
ملكية مطلقة - شركة مشاعريت العقارية	نوع الملكية

تحليل القطاع

درجة خطورة مرتفعة 25.5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
الإقتصاد العام	-	5	-	-
أداء القطاع الحالي	-	-	7.5	-
أداء القطاع المستقبلي	-	5	-	-
معدلات الإثغال	-	-	7.5	-
العرض والطلب	2.5	-	-	-
مجموع المخاطر	2.5	10	15	

تحليل الأرض

درجة خطورة متوسطة 10

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
سهولة الوصول	2.5	-	-	-
الموقع	-	-	-	-
شكل الأرض	-	-	-	-
المنطقة المحيطة	-	5	-	-
المرافق	2.5	-	-	-
مجموع المخاطر	5	5		

تحليل العقار

درجة خطورة منخفضة 5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
المرافق والخدمات	-	-	-	-
إدارة العقار	-	5	-	-
الحالة العامة	-	-	-	-
مجموع المخاطر		5		



صور العقار



صور العقار

ESTI
VALUE
MATED



تقدير القيمة



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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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

التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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) .



أساليب التقييم والطرق



التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
طريقة الإحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات المشابهة	طرق التقييم المستخدمة
أسلوب مساند	تقدير القيمة السوقية للعقار حيث ان العقار مدر للدخل	تقدير قيمة الأرض	أسباب الإستخدام

ESTI
VALUE
MATED

تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

من أجل تقدير القيمة السوقية للأرض، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للعقارات المقارنة في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم:

المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	الحي	النشاط
1	1,252	20,000	25,040,000	سوم	6/10/2021	مخطط الامير عبدالله الفيصل	إسكان حجاج
2	1,240	35,000	43,400,000	عرض	6/10/2021	مخطط الامير عبدالله الفيصل	إسكان حجاج

تحليل المنطقة:

شهدت المنطقة المحيطة بالعقار ركود في عمليات البيع وذلك يعود الى جائحة كورونا وتأثيرها على القطاع العقاري بشكل عام وعلى قطاع الفنادق والعمرة. حيث ان المنطقة معروفة بطابع إسكان الحجاج والمعتمرين. وتعتبر المقارنات المجمعة هي الأنسب من حيث المواصفات. تتراوح أسعار القطع ذات الإستخدام السكني التجاري في المنطقة بين 20,000 - 35,000 ريال للمتر المربع.



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض

تمثل مصفوفة التقييم العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

ملخص تقدير القيمة

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيع المشابهة:

المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
1,382.7	36,124,000	26,125

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2		
سعر المتر (ريال/متر مربع)	20,000	35,000		
حالة السوق	0.0%	0.0%		
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	20,000	35,000		
البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 1	معلومات مقارنة 2	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	1,252.0	0.0%	1,240.0	0.0%
عدد الواجهات	1.0	0.0%	1.0	0.0%
سهولة الوصول	متوسطة	5.0%	سهلة	-5.0%
القرب من المرافق	قريبة	0.0%	قريبة	0.0%
الموقع	ظهير للشارع	15.0%	مجاورة للعقار	-15.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%	شبه منتظم	0.0%
عرض الشارع	10.0	5.0%	12.0	0.0%
التفاوض	سوم	5.0%	عرض	-5.0%
إجمالي التسويات (%)	سوم	30.0%	عرض	-25.0%
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)	26,000		26,250	
الترجيح	50.0%		50.0%	
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	26,125			

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

حسب المعلومات المقدمة سابقا، فقد تم استنتاج القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة حسب الجدول المرفق :

القيمة (ريال)	البند
45.0	العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)
8.3	عمر العقار (سنة)
18.4%	نسبة التقادم الفعلية (%)
67,621,028	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال)
55,161,227	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)
55,161,000	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال) (مقربة)
36,124,000	قيمة الأرض (ريال) (مقربة)
91,285,000	إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)
66,018	القيمة السوقية بأسلوب التكلفة (ريال/متر مربع)

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

حسب المعلومات المتوفرة والمقدمة من العميل، فإن شركة فاليو إكسبرت تخلي مسؤوليتها. فإنها ليست شركة متخصصة في مجال الرفع المساحي. للمقيّم الحق في مراجعة القيمة إذا اتضح خلاف ما هو موجود في التقرير.

الإجمالي مساحة المباني (متر مربع)	الإستخدام	البند
1,382.7	مواقف سيارات	بدروم
17,346.9	تجاري سكني	المبنى الرئيسي
1,175.4	ملاحق	ملاحق
19,905		الإجمالي

تكاليف الإنشاء

تم الرجوع الى الدليل الاسترشادي والصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي توضح مؤشرات تكاليف البناء للمباني حسب استخداماتها:

إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
1,382.7	2700	3,733,371.0
17,346.9	3500	60,714,185.0
1,175.4	2700	3,173,472.0
19,905		67,621,028.0

ESTI
VALUE
MATED



تقدير القيمة

بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
المخصصة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

الإفتراسات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2024:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	93,732	36,808	12,840	1,976	145,356
نسبة الإشغال (%)	40%	40%	85%	90%	45%
عدد الغرف المؤجرة	37,493	14,723	10,914	1,778	64,908
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	258
العائد اليومي من الغرف المشغولة	43	59	200	4050	115
إجمالي دخل الغرف المشغولة	3,983,610	2,171,672	2,570,611	8,001,374	16,727,267

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2025:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	93,732	36,808	12,840	1,976	145,356
نسبة الإشغال (%)	50%	50%	90%	90%	54%
عدد الغرف المؤجرة	46,866	18,404	11,556	1,778	78,604
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	234
العائد اليومي من الغرف المشغولة	53	74	212	4050	127
إجمالي دخل الغرف المشغولة	4,979,513	2,714,590	2,721,823	8,001,374	18,417,300

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من العميل، فإن العقار مؤجر لمدة 14 سنة، منها 4 سنوات إلزامية، تنتهي السنوات الإلزامية بنهاية عام 2021. لن يتم النظر في العقد كونه غير ملزم، وقد تم عمل مسح ميداني لتقدير الدخل المتوقع لباقي السنوات في التدفقات النقدية.

وبناء على تحليل المقارنات للإستخدامات الفندقية وإسكان الحجاج، توضح الجداول ادناه ملخص لإيرادات الغرف، والتي سيتم تقييم العقار على أساسه.

يحتوي الفندق على عدد 428 وحدة وهو ما تم التقييم على أساسه.

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2022:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	93,732	36,808	12,840	1,976	145,356
نسبة الإشغال (%)	15%	30%	65%	65%	24%
عدد الغرف المؤجرة	14,060	11,042	8,346	1,284	34,732
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	313
العائد اليومي من الغرف المشغولة	16	44	153	2925	75
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,493,854	1,628,754	1,965,761	5,778,770	10,867,139

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2023:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	93,732	36,808	12,840	1,976	145,356
نسبة الإشغال (%)	20%	35%	70%	75%	29%
عدد الغرف المؤجرة	18,746	12,883	8,988	1,482	42,099
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	301
العائد اليومي من الغرف المشغولة	21	52	165	3375	87
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,991,805	1,900,213	2,116,974	6,667,812	12,676,804

إفتراضات الأداء المستقبلي

إعتبارات التقييم

بعد تحليل منطقة العقار دراسة السوق، اتضح ان المنطقة تعتمد بشكل أساسي على موسم الحج والعمرة من ثم الزوار.

الإفتراضات الرئيسية في حساب التدفقات النقدية:

توضح العناصر التالية الإفتراضات الرئيسية في حساب التدفقات النقدية:

نسب الشواغر:

إن جائحة كورونا قد أثرت بشكل مباشر في قطاع السياحة وخصوصا في مدينة مكة. فقد تم تقدير نسب إشغال للعقار قيد التقييم في السنة الأولى بنسبة 76%، للسنة الثانية بنسبة 71%، السنة الثالثة بنسبة 55%، وللسنة الرابعة بنسبة 46%. وتثبت النسبة على باقي السنوات.

متوسط الإيجار اليومي:

إن جائحة كورونا قد أثرت بشكل مباشر في قطاع السياحة وخصوصا في مدينة مكة. فقد تم تقدير متوسط الإيجار اليومي للعقار قيد التقييم في السنة الأولى 313 ريال، السنة الثانية 301 ريال، للسنة الثالثة 258 ريال، وللسنة الرابعة 234 ريال. وتثبت على باقي السنوات.

إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة

نتيجة لما سبق، نحن نتوقع أن إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة هي 75 ريال للسنة الأولى، 87 ريال للسنة الثانية، 115 ريال للسنة الثالثة، و 127 ريال للسنة الرابعة وتثبت على باقي السنوات.

إيرادات أقسام الفندق:

إيرادات الغرف: تم التوصل الى أن إيرادات الفندق من الغرف تبلغ 11,679,000 ريال للسنة الأولى، 13,624,000 ريال للسنة الثانية، 17,978,000 ريال للسنة الثالثة، و 19,794,000 ريال للسنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

إيرادات المحلات التجارية: تم إفتراض بأن إيرادات المحلات التجارية تصل الى 1,298,000 ريال للسنة الأولى، 1,514,000 ريال في السنة الثانية، 1,998,000 ريال في السنة الثالثة، و 2,199,000 ريال في السنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

إفتراضات الأداء المستقبلي

مصاريف أقسام الفندق:

مصاريف الغرف: تم إفتراض مصاريف سنوية على تشغيل الغرف تتمثل نسبة 20% وتم الإستقرار على هذه النسبة.

نتيجة لذلك تم التوصل الى أن إجمالي الأرباح من الأقسام يصل الى نسبة 82.0% سنويا، وتم الإستقرار على هذه النسبة.

مصاريف غير موزعة:

مصاريف إدارية: تم تثبيت نسبة 4.0%، كمصاريف إدارية من السنة الأولى.

مصاريف مبيعات وتسويق: تم تثبيت نسبة 2.0% كمصاريف تسويق ومبيعات من السنة الأولى.

مصاريف الصيانة والإهلاك: تم تثبيت نسبة 2.0% كمصاريف صيانة وإهلاك من السنة الأولى.

الرسوم الإدارية:

تم إفتراض بأن الرسوم الإدارية تمثل 2.0% في السنة الأولى، وتم تثبيتها للسنوات القادمة.

رسوم ثابتة:

تم تقدير مصاريف تأمين على المبنى بنسبة 0.25%. وتقدير مصاريف محاسبية بنسبة 0.5% من إجمالي الإيرادات السنوية.

المفروشات والمعدات:

تم تقدير مصاريف المفروشات والمعدات بنسبة 2.0% من إجمالي الإيرادات السنوية.

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (EBITDA):

خلاصة لما سبق فد تم الوصول الى ارباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك في السنة الأولى 8,792,000 ريال بنسبة 67.8% من إجمالي الإيرادات، السنة الثانية 10,256,000 ريال بنسبة 67.8% من إجمالي الإيرادات، السنة الثالثة 13,533,000 ريال بنسبة 67.8% من إجمالي الإيرادات، والسنة الرابعة 14,900,000 ريال بنسبة 67.8% من إجمالي الإيرادات. وتستقر على للسنوات القادمة.

ملخص إفتراضات الأداء المستقبلي

ملخص إفتراضات التدفقات النقدية

نسبة العائد

تم عمل تحليل للسوق العقاري لعقارات لها نفس المكونات للعقار قيد التقييم وتتراوح نسب العوائد في المنطقة المحيطة بالعقار بين (6.25% - 7.0%)، وتم تطبيق نسبة عائد 6.75% في عملية التقييم. وذلك للظروف الحالية للمنطقة وقطاع الحج والعمرة.

معدل الخصم

هناك عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديثه حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، بالإضافة الى معدل عائد السندات الحكومية.

يلخص الجدول التالي نسب العوامل المؤثرة ومعدل الخصم الذي تم تطبيقه في عملية التقييم:

الوصف	القيمة
معدل عائد السندات الحكومية	2.0
معدل التضخم	4.3
معدل مخاطر السوق	2.5
علاوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه	1.2
معدل الخصم	10.0%

فندق إسكان - 5					
الفترة	1	2	3	4	5
السنة	2022	2023	2024	2025	2026
عدد الغرف	428	428	428	428	428
نسبة الإشغال (%)	24%	29%	45%	54%	54%
متوسط الإيجار اليومي (ريال)	313	301	258	234	234
إيراد الغرف المتاحة (ريال)	75	87	115	127	127
إجمالي الدخل (ألف ريال)	12,977	15,138	19,975	21,993	21,993
مصاريف الأقسام (ألف ريال)	2,336	2,725	3,596	3,959	3,959
أرباح الأقسام (ألف ريال)	10,641	12,413	16,380	18,034	18,034
المصاريف الغير موزعة (ألف ريال)	1,298	1,514	1,998	2,199	2,199
إجمالي الدخل التشغيلي (ألف ريال)	9,344	10,899	14,382	15,835	15,835
الرسوم الإدارية (ألف ريال)	260	303	400	440	440
رسوم ثابتة (ألف ريال)	32	38	50	55	55
إحتياطي الأثاث والمعدات (ألف ريال)	260	303	400	440	440
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ألف ريال)	8,792	10,256	13,533	14,900	14,900
نسبة صافي الربح (%)	67.8%	67.8%	67.8%	67.8%	67.8%

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب السوق
	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإئتمان السنوية (%)
	16,780,253	16,451,229	14,648,636	10,883,831	9,147,177	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ريال)
	20%	20%	20%	20%	20%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
	3,104,347	3,043,477	2,709,998	2,013,509	1,692,228	المصاريف التشغيلية - OE (ريال)
	13,675,906	13,407,751	11,938,639	8,870,322	7,454,949	صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)
202,606,019						التخارج
114,365,816	8,491,662	9,157,675	8,969,676	7,330,845	6,777,227	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					155,090,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					112,164	سعر المتر (ريال/م ²)

تعتمد شركة **فاليو إكسبर्टس** على التقييم التالي كقيمة سوقية، تحت الشروط المحددة، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

155,090,000SR

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل بتاريخ 2021/07/4 هي:

155,090,000 ريال سعودي (فقط مائة وخمسة وخمسون مليون، وتسعون ألف ريال سعودي)

ختم الشركة		معتمد التقييم			المشاركون في إعداد التقرير		
		علاء الثقفي	هشام العقيل	الإسم	م.عبدالله ملعاط	طلال عاشور	الإسم
		زميل	أساسي مؤقت	فئة العضوية	منتسب	00	فئة العضوية
<p>744/18/323 رقم الترخيص 1010469884 سجل تجاري</p>		1210000027	1210000185	رقم العضوية	1210001671	00	رقم العضوية
				التوقيع	إعداد التقرير	معاین	الدور
							التوقيع

الملاحق



مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية

مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا
مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين

فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال
المملكة العربية السعودية

فرع المدينة المنورة.

طريق الأمير عبدالمحسن، حي المهن
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني: www.ValueExperts.net

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744 - تاريخ الترخيص: 08 / 07 / 1438هـ





7 Experts
VALUE[®]
للتقييم العقاري

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION