

رقم المشروع: 1001300

# تقييم مجمع سكني (مدينة كسب)، حي اشبيليا، الرياض

إسم العميل: كسب المالية

تاريخ التقرير: 2022/02/13 م

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيمُنَا

## الموقرين

## السادة / كسب المالية

### الموضوع: تقييم مجمع سكني (مدينة كسب)، حي اشبيليا، الرياض

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مجمع سكني (مدينة كسب)، حي اشبيليا، 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 ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ **2022/02/10** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم وحدات صندوق مدينة كسب العقاري**) والتقرير لاستعمال السادة / **كسب المالية**.

العقار المقدر هو عبارة عن (**مجمع سكني (مدينة كسب)، حي اشبيليا، الرياض**) مفصلة معلوماتها كالتالي:

| رقم القطعة | رقم الصك     | مساحة الأرض (متر مربع) | مساحة المباني (متر مربع) | نوع العقار |
|------------|--------------|------------------------|--------------------------|------------|
| 1          | 410123030172 | 58,833.97              | 45,000                   | مجمع سكني  |

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

### معلومات التقييم

| المعلومات                           | الوصف                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 2022/02/08                          | تاريخ المعاينة                        |
| 2022/02/10                          | تاريخ التقييم                         |
| القيمة السوقية                      | اساس القيمة                           |
| معايير التقييم الدولية              | معايير التقييم                        |
| أسلوب الدخل - تدفقات نقدية          | أسلوب التقييم                         |
| 2022/02/13                          | تاريخ الاصدار                         |
| تقييم وحدات صندوق مدينة كسب العقاري | الغرض من التقييم                      |
| <b>226,470,000</b>                  | <b>القيمة السوقية (ريال)</b>          |
| <b>3,849</b>                        | <b>القيمة السوقية (ريال/متر مربع)</b> |

| المعلومات  | الوصف                                     |
|--|---|
| كسب المالية  | العميل ( صاحب الطلب )                     |
| كسب المالية  | المستفيد ( مستخدم الطلب )                 |
| حي اشبيليا، الرياض                                     | عنوان العقار                              |
| مجمع سكني  | نوع العقار                                |
| 58,833.97 متر مربع                                     | مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)    |
| 45,000 متر مربع  | مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء) |
| 410123030172   | رقم الصك                                  |
| 1438 / 4 / 19 هـ                                       | تاريخ الصك                                |
| مطلقة للشركة العقارية المطورة للتملك والإدارة المحدودة | نوع الملكية                               |

\* الملخص التنفيذي أعلاه ينبغي قراءته بالاقتران مع تقرير التقييم حيث انه يشكل جزءاً منه ويخضع للأفتراضات، والمحاذير، واسس التقييم المذكورة فيه. ولا ينبغي قراءته بمعزل عنه.

## قائمة المحتويات

|    |  |  |
|----|--|--|
| 5  | <ul style="list-style-type: none"><li>• الملكية الفكرية وإعادة النشر</li><li>• السرية وحفظ المعلومات</li><li>• إخلاء المسؤولية</li><li>• الافتراضات والافتراضات الخاصة</li><li>• المسندات المستلمة من العميل</li></ul> | الفرضيات والقيود المحددة للتقرير                                 |
| 7  | <ul style="list-style-type: none"><li>• معايير التقييم الدولية</li><li>• فريق العمل</li></ul>  | المعايير العامة  |
| 11 |  | نطاق العمل   |
| 14 | <ul style="list-style-type: none"><li>• الإقتصاد العام</li><li>• المكانة الدولية</li><li>• المشاريع الريادية</li><li>• السوق العقاري</li></ul>   | نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية |
| 29 | <ul style="list-style-type: none"><li>• على مستوى المدينة</li><li>• على مستوى الأحياء</li><li>• على مستوى الموقع</li><li>• معلومات الملكية والخدمات المتوفرة</li></ul>   | دراسات الموقع  |
| 39 | <ul style="list-style-type: none"><li>• منهجية التقييم</li><li>• البحث الميداني</li><li>• القيمة السوقية</li></ul>   | التقييم  |
| 54 |  | رأي القيمة   |
| 55 | <ul style="list-style-type: none"><li>• مصطلحات عامة في التقرير</li><li>• مستندات العقار</li></ul>   | ملاحق  |

### إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبرت) 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 رخصة البناء.

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.



فاليو 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

فاليو 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. محمد صالح ادريس  
استشاري تقييم عقاري - شركات

9

سنوات خبرة بأعمال التقييم  
بكالوريوس ادارة اعمال وهندسة  
ميكانيكا - انتاج

رقم العضوية 1220001030 فئة العضوية: اساسي



أ. أحمد محمد دويك  
مقيم عقاري

3

سنوات خبرة بأعمال التقييم  
بكالوريوس تجارة شعبة المحاسبة  
ماجستير تمهيدي - المحاسبة

رقم العضوية 1220002609 فئة العضوية: منتسب

# نطاق العمل



### العميل والمستخدمين المستهدفين

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| اسم العميل                          | كسب المالية   |
| صاحب التقرير                        | كسب المالية   |
| إستخدام التقرير                     | كسب المالية   |
| الغرض من التقييم                    | تقييم وحدات صندوق مدينة كسب العقاري   |
| طبيعة الاصول التي تم تقييمها        | مجمع سكني (مدينة كسب)   |
| 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                       | 2022/02/10  |
| تاريخ الاصدار                       | 2022/02/13  |
| 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 لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 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 المقيم.

6



تقدير القيمة

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

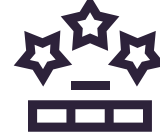
5



جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة الرياض، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي اشبيليا).

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 مجمع سكني، مدينة الرياض.

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 تقررر لسنهر 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)                                 |

## هيكل الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

## 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 إستراتيجي 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.

- 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

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"> <li>• بناء من الصفر</li> <li>• حلول عصرية</li> <li>• نظرة مستقبلية</li> </ul> | 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<br>(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<br>(كيلومتر مربع) |
| 14 بليون ريال             | الميزانية                            |





## مشاريع رياضية

### النقل العام

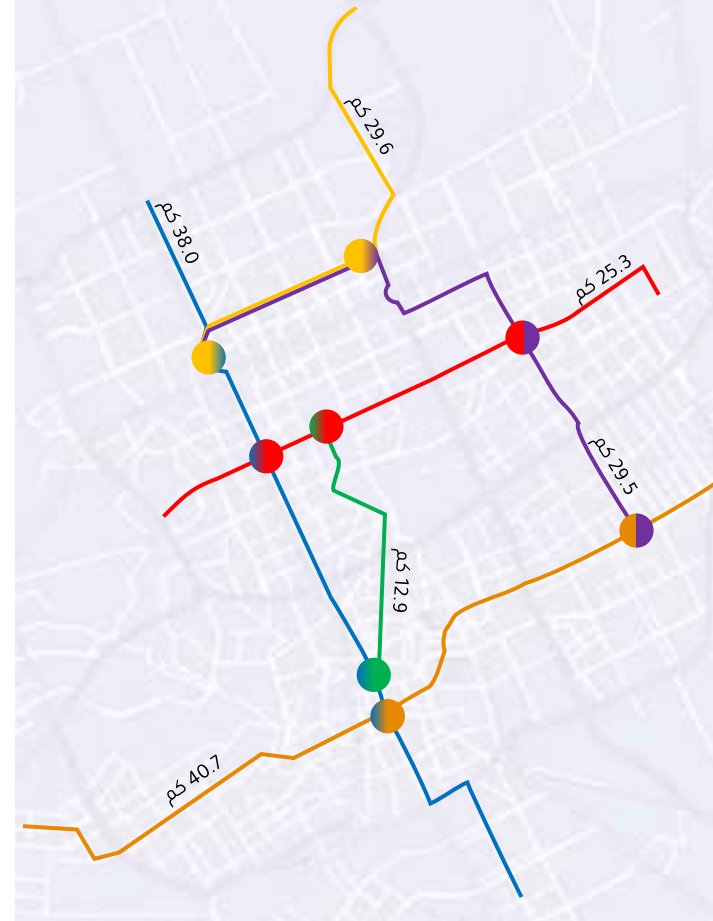
#### مترو الرياض

##### 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.



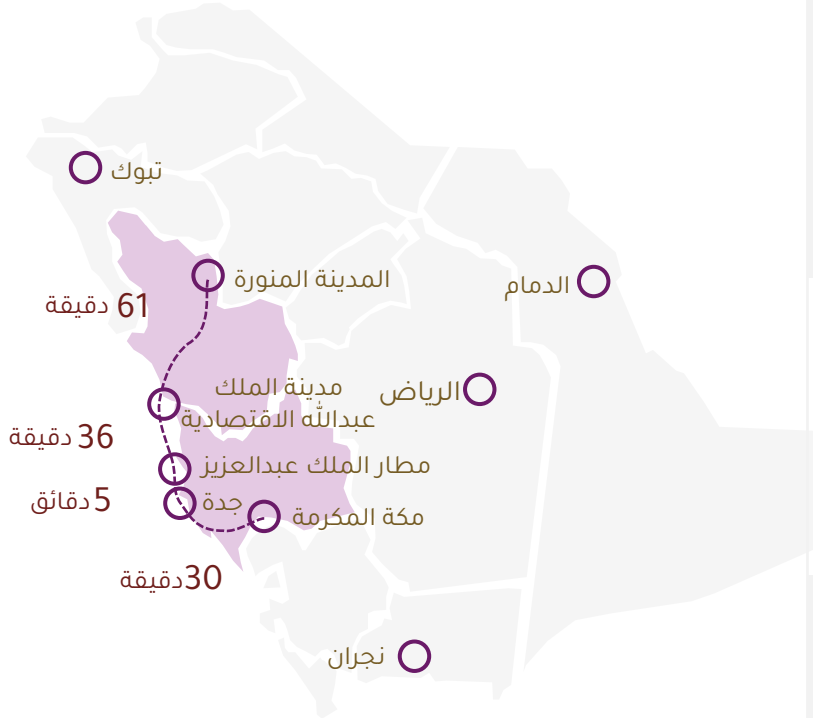
#### مسار قطار الحرمين

##### المعلومات

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

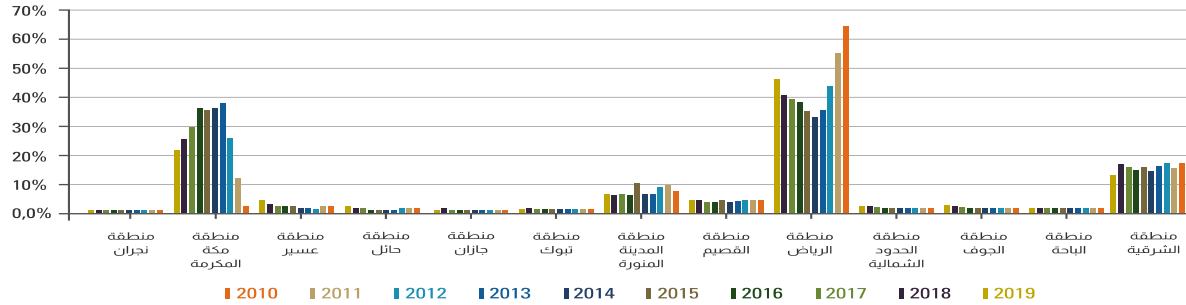
- للقطار خمس محطات:
  - محطة مكة المكرمة.
  - محطة جدة (السليمانية).
  - محطة مطار الملك عبدالعزيز.
  - محطة مدينة الملك عبدالله.
  - محطة المدينة المنورة.

- 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.



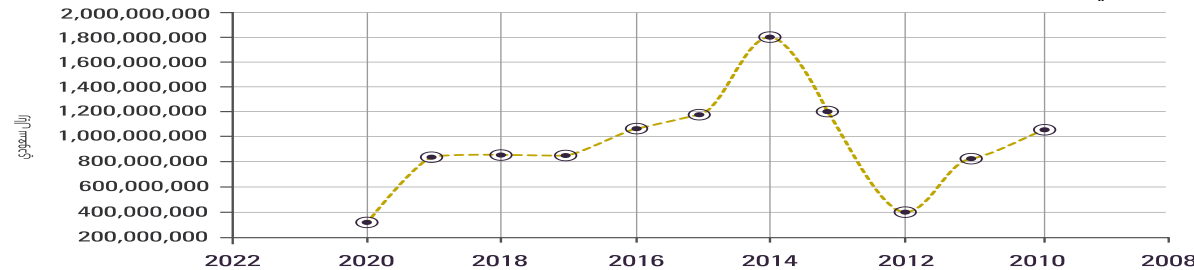
## ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

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

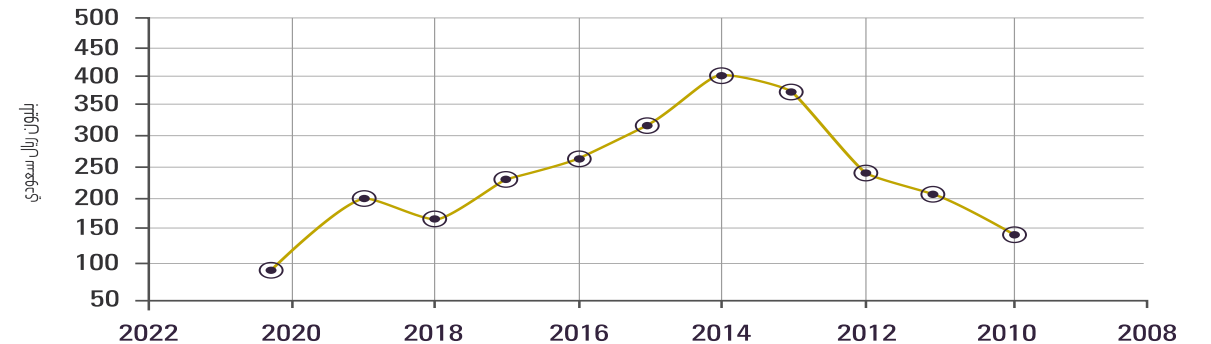
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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.

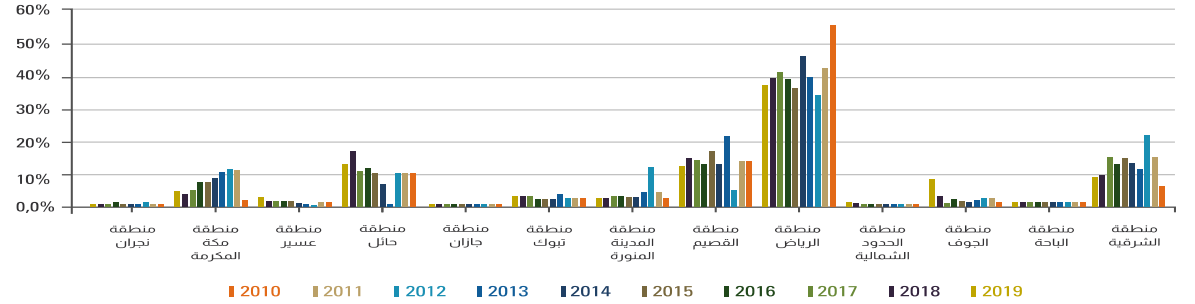
## أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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.



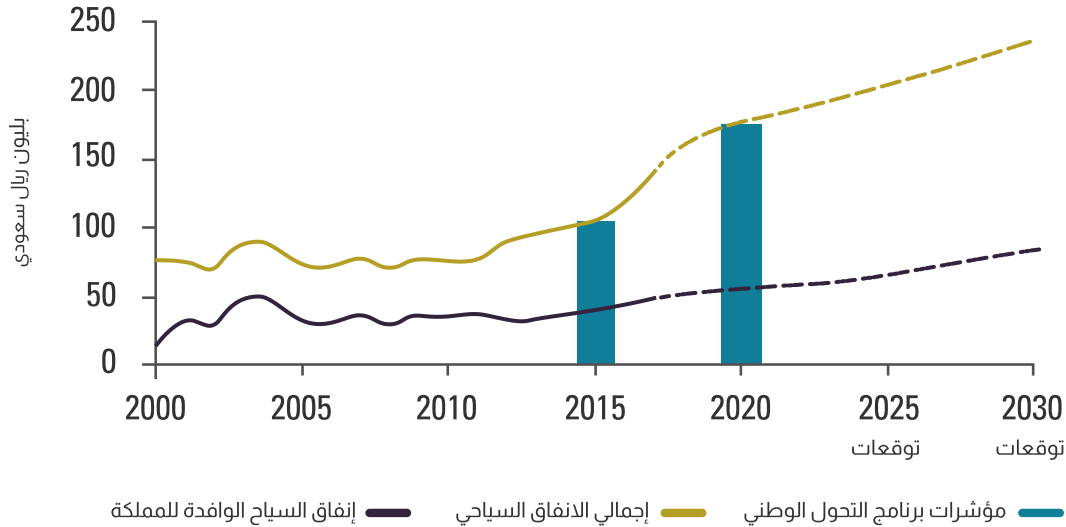


## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### السياحة والترفيه

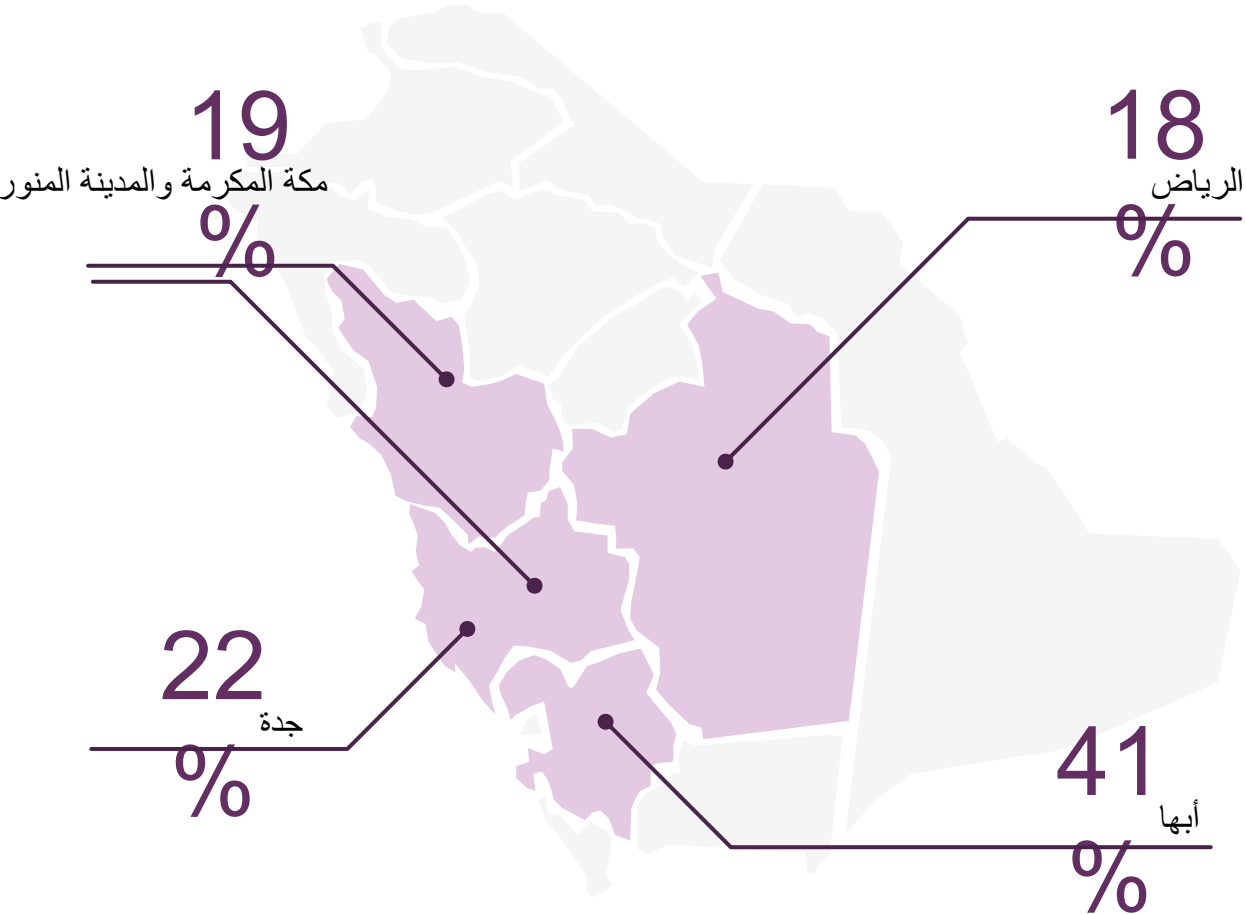
- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بإمكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الأكبر في المنطقة.
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. 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 منشأة 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           |
| <b>الاجمالي</b> | <b>18</b> | <b>1,182</b> | <b>2,176</b> | <b>2,284</b> |

| 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         |
| <b>الإجمالي</b> | <b>171,210</b> | <b>49,782</b> | <b>478</b> | <b>193</b> | <b>155</b> |

## 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                                   | سيتي سنتر إشبيلية |
| 14,050                                    | أورا سنتر         |
| 22,929                                    | الدرعية سيتي 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                                    |
| سدره               | 18,000                                    |
| الضيافة            | 20,000                                    |
| التخصصي بلازا      | 8,500                                     |
| تركي سكوير         | 3,000                                     |
| ذا ليفلز           | 5,400                                     |
| لين بلازا          | 7,759                                     |
| سيتي لايف بلازا    | 7,761                                     |

## 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.

# DESC of Property RIPTION

وصف العقار





● مطار الملك خالد الدولي

● الدرعية

● منتزه الملك سلمان

● العقار موضوع التقييم

الدائري الغربي

الدائري الجنوبي

الدائري الشرقي

الدائري الثاني

طريق الخرج

طريق الملك فهد



## موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

يقع العقار شرق 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 اشبيليا، التابع لبلدية الروضة. ويحده من الجهة الشمالية حي اليرموك، من الجهة الجنوبية حي الخليج، من الجهة الغربية حي الحمراء، ومن الجهة الشرقية طريق الشيخ جابر ال صباح. يقع حي اشبيليا ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة. يتميز حي اشبيليا بقرية من مجموعة من عناصر الجذب.

### مجمعات سكنية مشابهة:

- 1- مجمع اشبيلية السكني
- 2- مجمع قرية سدر
- 3- مارفيللا كمباوند
- 4- قرية اشبيليا
- 5- قرية النخيل
- 6- نجد كمباوند



## على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في حي اشبيليا، بالقرب من طريق الملك عبد الله وطريق الشيخ جابر الاحمد.

طريق الامام عبد الله بن سعود

طريق الشيخ جابر الاحمد الصباح

طريق الملك عبد الله

<https://goo.gl/maps/VAffoLMpNkob9f3L9>

رابط موقع العقار

## وصف العقار

### الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية إجمالي مساحتها 58,833.97 متر مربع. تقع بالقرب من طريق الملك عبد الله.

#### مميزات الموقع

**الموقع:** حيث يقع في حي اشبيليا وهي منطقة ذات كثافة سكانية عالية.

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

**نقاط الجذب:** قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (استاد الملك فهد- حديقة اشبيليا الاولى - طريق الملك عبد الله).

**طبيعة الارض:** مستوية .

**نظام البناء:** سكني.

**العرض والطلب:** ندرة للأراضي الفضاء حيث ان الحي يعتبر من الأحياء القديمة.

#### الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

| ملاحظة | اسم الشارع         | بعرض (م) | بطول (م) | الحدود         | الجهة  |
|--------|--------------------|----------|----------|----------------|--------|
|        | قلعة الفسطاط       | 36 م     | 271 م    | شارع           | شمالاً |
|        | -                  | 20 م     | 271.13 م | شارع           | جنوباً |
|        | -                  | 15 م     | 216.19 م | شارع           | شرقاً  |
|        | -                  | -        | 217.08 م | جار            | غرباً  |
|        | 58,833.97 متر مربع |          |          | إجمالي المساحة |        |

### صورة جوية للموقع قيد التقييم





## وصف العقار

### الوصف العام للمباني

العقار عبارة عن مجمع سكني ( كمباوند )، مكون من الآتي:

- مبنى إداري مكون من دور أرضي فقط (مكاتب).
- عمارتين (نادي صحي رياضي) كل مبنى مكون من دور أرضي وميزانين.
- عدد 3 مسابح + ملعب كرة سلة وملعب تنس.

• 156 فيلا مكونة من دورين وملحق علوي منها عدد 36 فيلا مقسمة الى 72 شقة مكونة من دور أرضي منفصل (شقة) و دور أول و الملحق العلوي منفصل (شقة) وتنقسم مكونات الفلل الى نموذجين:

#### ➤ نموذج V عدد 49 فيلا + نموذج D عدد 24 فيلا :

- الدور الارضي مكون من مجلس وصالة طعام وغرفة وحمام ومطبخ ومستودع.
- الدور الاول عبارة عن 3 غرف، وعدد 2 حمام وصالة.
- الملحق العلوي مكون من صالة وحمام.
- مسبح وجاكوزي .

#### ➤ نموذج S عدد 52 فيلا :

- الدور الارضي مكون من مجلس وصالة وغرفة ومستودع و حمامين.
- الدور الأول مكون من 3 غرف و2 حمام.

#### ➤ نموذج d شقق عدد 76 :

- شقة مكونة من مجلس وصالة طعام وغرفة وحمام ومطبخ ومستودع
- وشقة عبارة عن 3 غرف، وعدد 2 حمام وصالة + الملحق العلوي مكون من صالة وحمام.

### صورة خارجية للمبنى



### الوصف العام للمباني حسب رخص البناء

| إجمالي مساحة المباني (متر مربع) | الإستخدام | البند           | D |
|---------------------------------|-----------|-----------------|---|
| 6,200                           | سكني      | الدور الارضي    |   |
| 6,200                           | سكني      | الدور الاول     |   |
| 3,150                           | سكني      | ملاحق علوية     |   |
| <b>15,550</b>                   |           | <b>الإجمالي</b> |   |

| إجمالي مساحة المباني (متر مربع) | الإستخدام | البند           | S |
|---------------------------------|-----------|-----------------|---|
| 6,400                           | سكني      | الدور الارضي    |   |
| 6,400                           | سكني      | الدور الاول     |   |
| <b>12,800</b>                   |           | <b>الإجمالي</b> |   |

| عدد الوحدات | عدد الغرف | البند           |  |
|-------------|-----------|-----------------|--|
| 49          | 3         | فلل V           |  |
| 24          | 3         | فلل D           |  |
| 76          | 1,2       | شقق D           |  |
| 52          | 3         | فلل S           |  |
| <b>201</b>  |           | <b>الإجمالي</b> |  |

| إجمالي مساحة المباني (متر مربع) | الإستخدام | البند           | مبنى اداري |
|---------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| 125                             | اداري     | الدور الارضي    |            |
| 165                             | اداري     | الدور الاول     |            |
| 30                              | اداري     | ملاحق ارضية     |            |
| <b>320</b>                      |           | <b>الإجمالي</b> |            |

| إجمالي مساحة المباني (متر مربع) | الإستخدام | البند           | مبنى ترفيهي |
|---------------------------------|-----------|-----------------|-------------|
| 940                             | ترفيهي    | الدور الارضي    |             |
| 478                             | ترفيهي    | الدور الاول     |             |
| <b>1,418</b>                    |           | <b>الإجمالي</b> |             |

| إجمالي مساحة المباني (متر مربع) | الإستخدام  | البند           | مركز رياضي |
|---------------------------------|------------|-----------------|------------|
| 809                             | نادي رياضي | الدور الارضي    |            |
| 545                             | نادي صحي   | الدور الاول     |            |
| 68                              | خدمات      | ملاحق أرضية     |            |
| <b>1,422</b>                    |            | <b>الإجمالي</b> |            |

| إجمالي مساحة المباني (متر مربع) | الإستخدام | البند           | V  |
|---------------------------------|-----------|-----------------|----|
| 4,900                           | سكني      | الدور الارضي    | 49 |
| 4,900                           | سكني      | الدور الاول     |    |
| 2,460                           | سكني      | ملاحق علوية     |    |
| <b>12,260</b>                   |           | <b>الإجمالي</b> |    |

### 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 اشبيليا                                      | عنوان العقار                    |
| -   | رقم المخطط                      |
| مجمع سكني   | نوع العقار                      |
| 1/2/1/1/ج/4   | رقم القطعة                      |
| 58,833.97 متر مربع                                      | مساحة الأرض (حسب صك الملكية)    |
| 410123030172  | رقم الصك                        |
| 1438 / 4 / 19 هـ  | تاريخ الصك                      |
| 45,000 متر مربع   | مساحة المباني (حسب رخصة البناء) |
| 1434/4227   | رقم رخصة البناء                 |
| 1434/03/02 هـ   | تاريخ رخصة البناء               |
| مطلقة للشركة العقارية المطورة للتمليك والإدارة المحدودة | نوع الملكية                     |



صور العقار





صور العقار





صور العقار

ESTI  
VALUE  
MATED



تقدير القيمة



## مخاطر تقييم العقار

تتلخص المخاطر المتعلقة بالتقييم في النقاط التالية:

- **مخاطر السوق:** التقلبات السعرية في السوق العقاري الغير متوقعة نتيجة زيادة المعروض أو زيادة الطلب، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.
- **مخاطر اجتماعية:** تغير التركيبة السكانية في المنطقة قيد الدراسة، أو تغير التوجهات السكانية وزيادة الطلب على نماذج او وحدات، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.
- **مخاطر تشريعية:** إقرار أوامر جديدة تعكس زيادة المعروض او الطلب، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.
- **مخاطر تنظيمية:** تنفيذ مشاريع تنموية او بنية تحتية في المنطقة القريبة من العقار، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.
- **مخاطر تسويقية:** ظروف السوق العقاري وعملية التسويق، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.
- **مخاطر سعر الفائدة:** تكاليف التمويل وأسعار الفائدة، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.

### تحليل المخاطر

| التعليقات  | 3 | 2 | 1 | مخاطر العقار                 |
|--|---|---|---|------------------------------|
| قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية                      |   |   |   | الموقع                       |
| لا يوجد قيود   |   |   |   | الأرض ونوع الملكية           |
| لا يوجد قيود متوقعة                                    |   |   |   | قيود التخطيط                 |
| سكني مشترك / تطبيق اشتراطات بناء خاصة                  |   |   |   | التحسينات                    |
| التعليقات  | 3 | 2 | 1 | مخاطر السوق                  |
| هناك استقرار للأسعار بالمنطقة                          |   |   |   | انخفاض القيمة لسنتين قادمتين |
| حدة المنافسة بالمنطقة لتعدد المجمعات السكنية المتشابهة |   |   |   | المنافسة                     |
| ثبات عدد السكان  |   |   |   | الاقتصاد المحلي              |
| شريحة ذات مستوى دخل مرتفع                              |   |   |   | الشريحة المستهدفة            |

- درجات تصنيف المخاطر: 1 منخفض، 2 متوسط، 3 مرتفع

ملاحظاتنا بخصوص تقييم المخاطر ومحتوى هذا التقرير، توضح رأينا في العقار كما هو في تاريخ التقييم. وقد استند هذا الرأي على عوامل عديدة تشمل نطاق بحثنا و معرفتنا بالسوق العقاري، ويعكس طبيعة ومستوى العقار وظروف السوق الحالية.

| تعريف الأسلوب   | تستخدم لـ | الأسلوب       |
|---|-----------|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> | للمباني   | إسلوب التكلفة |

### استخدام هذه الطريقة

#### المنهجية:

- 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.

#### 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<br/>مدر الدخل<br/>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

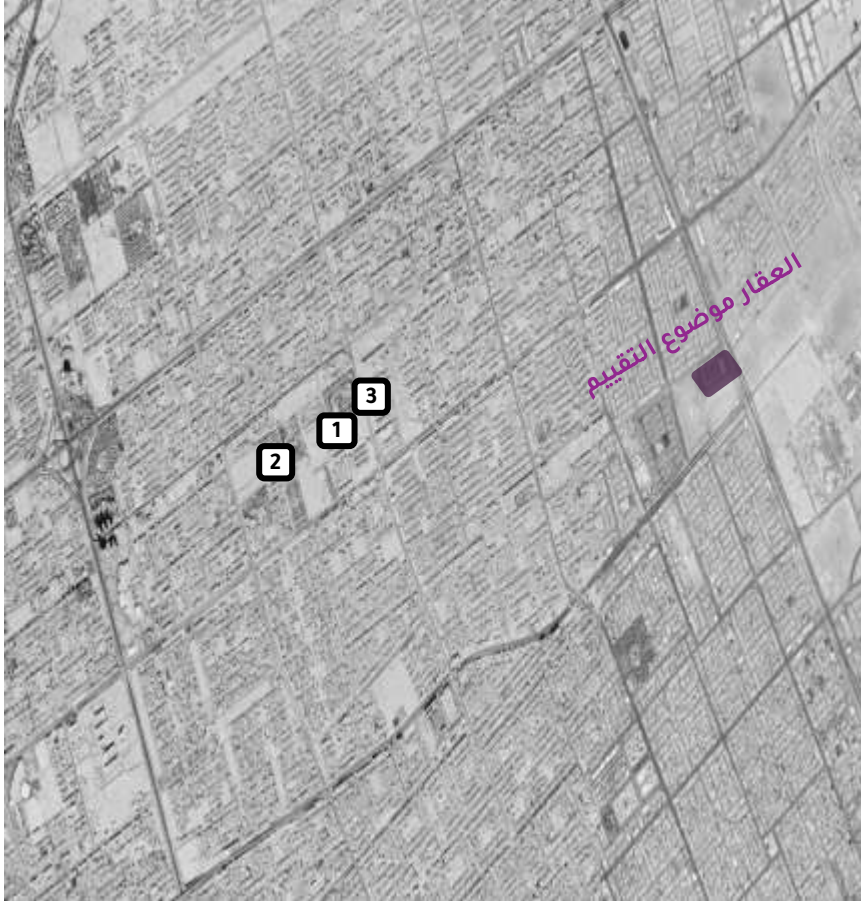
من أجل تقدير القيمة السوقية للأرض، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للعقارات المقارنة في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم:

| المقارنة | المساحة (متر مربع) | سعر المتر (ريال/متر مربع) | القيمة (ريال) | نوع المقارنة | تاريخ المقارنة | الحي   | الاستخدام |
|----------|--------------------|---------------------------|---------------|--------------|----------------|--------|-----------|
| 1        | 15,000             | 2,500                     | 37,500,000    | عرض          | 2/8/2022       | غرناطة | سكني      |
| 2        | 27,450             | 2,000                     | 54,900,000    | عرض          | 2/8/2022       | غرناطة | سكني      |
|          | 84,492.0           | 1,500.0                   | 126,738,000.0 | عرض          | 2/8/2022       | غرناطة | سكني      |

### تحليل المنطقة:

لقد قمنا بتحليل وتسوية المقارنات المعروضة اعلاه، لكننا نظرنا ايضا في المعلومات المتعلقة بتسعير الأراضي في المنطقة ومن خلال المعلومات المتوفرة لدينا عن منطقة العقار، بناء على ماسبق فإن القيمة الناتجة للأرض تتراوح من 1500 الى 2500 ريال سعودي.

### صورة جوية للمقارنات



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:

| رقم القطعة  | المساحة (متر مربع) | القيمة السوقية - مقربة (ريال) | القيمة السوقية (ريال/متر مربع) |
|-------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1/2/1/1/ج/4 | 58,833.97          | 105,107,000                   | 1,786                          |

تسوية حالة السوق

| البند                                  | مقارنة 1 | مقارنة 2 | مقارنة 3 |
|--|----------|----------|----------|
| سعر المتر (ريال/متر مربع)              | 2,500    | 2,000    | 1,500    |
| حالة السوق                             | 0.0%     | 0.0%     | 0.0%     |
| قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق | 2,500    | 2,000    | 1,500    |

| البند                               | معلومات مقارنة 1 | التسويات للمقارنة 1 | معلومات مقارنة 2 | التسويات للمقارنة 2 | معلومات مقارنة 3 | التسويات للمقارنة 3 |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| المساحة (متر مربع)                  | 15,000.0         | -10.0%              | 27,450.0         | -5.0%               | 84,492.0         | 4.0%                |
| عدد الواجهات                        | 4.0              | -2.5%               | 4.0              | -2.5%               | 4.0              | -2.5%               |
| سهولة الوصول                        | سهل              | 0.0%                | سهل              | 0.0%                | سهل              | 0.0%                |
| القرب من المرافق                    | قريب             | 0.0%                | قريب             | 0.0%                | قريب             | 0.0%                |
| الموقع                              | غرناطة           | 0.0%                | غرناطة           | 0.0%                | غرناطة           | 0.0%                |
| شكل الأرض                           | منتظم            | 0.0%                | منتظم            | 0.0%                | منتظم            | 0.0%                |
| عرض الشارع                          | 36.0             | 0.0%                | 36.0             | 0.0%                | 30.0             | 0.0%                |
| التفاوض                             | عرض              | 0.0%                | عرض              | 0.0%                | عرض              | 0.0%                |
| إجمالي التسويات (%)                 |                  | -12.5%              |                  | -7.5%               |                  | 1.5%                |
| القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع) | 2,187.5          |                     | 1,850.0          |                     | 1,522.5          |                     |
| الترجيح                             | 20.0%            |                     | 40.0%            |                     | 40.0%            |                     |
| سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)   | 1,786.5          |                     |                  |                     |                  |                     |

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 |
|----------------------|--|---------|
| 40.0                 | العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)                             |         |
| 7.4                  | عمر العقار (سنة)   |         |
| 18.4%                | نسبة التقادم الفعلية (%)                                 |         |
| 119,881,500.0        | تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال)                      |         |
| 97,770,023.3         | تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)                      |         |
| 97,770,000.0         | تكلفة البناء بعد خصم التقادم (مقربة) (ريال)              |         |
| 105,107,000.0        | قيمة الأرض (ريال) (مقربة)                                |         |
| <b>202,877,000.0</b> | <b>إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)</b> |         |

| إجمالي مساحة المباني (متر مربع) | الإستخدام  | البند           | Column1 |
|---------------------------------|------------|-----------------|---------|
| 320.0                           | اداري      | مبنى اداري      |         |
| 1,418.0                         | ترفيهي     | مبنى ترفيهي     |         |
| 1,422.0                         | نادي رياضي | مركز رياضي      |         |
| 31,560.0                        | سكني       | فلل             |         |
| 3,800.0                         | سكني       | شقق 1           |         |
| 5,250.0                         | سكني       | شقق 2           |         |
| 315.0                           | خدمات      | مساح            |         |
| 915.0                           | خدمات      | أسوار           |         |
| <b>45,000</b>                   |            | <b>الإجمالي</b> |         |

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 |
|------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|---------|
| 864,000.0              | 2,700.0                      | 320.0                     | مبنى اداري      |         |
| 3,828,600.0            | 2,700.0                      | 1,418.0                   | مبنى ترفيهي     |         |
| 3,839,400.0            | 2,700.0                      | 1,422.0                   | مركز رياضي      |         |
| 85,212,000.0           | 2,700.0                      | 31,560.0                  | فلل             |         |
| 10,260,000.0           | 2,700.0                      | 3,800.0                   | شقق 1           |         |
| 14,175,000.0           | 2,700.0                      | 5,250.0                   | شقق 2           |         |
| 787,500.0              | 2,500.0                      | 315.0                     | مساح            |         |
| 915,000.0              | 1,000.0                      | 915.0                     | أسوار           |         |
| <b>119,881,500.0</b>   | <b>2,664.0</b>               | <b>45,000</b>             | <b>الإجمالي</b> |         |

ESTI  
VALUE  
MATED



## تقدير القيمة

بإسلوب 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.



## التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

### تقدير الإيرادات

### البحث الميداني

من أجل تقدير الإيرادات المتوقع للعقار، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة الإيجارية للإستخدامات الموجودة في المشروع. الجداول التالية توضح المقارنات ومواصفاتها:

### صورة جوية للمقارنات



| الموقع   | نوع العقار | تاريخ المقارنة | نوع المقارنة | القيمة (ريال) | سعر المتر (ريال/متر مربع) | المساحة (متر مربع) | المقارنة |
|----------|------------|----------------|--------------|---------------|---------------------------|--------------------|----------|
| قرية نجد | فيلا       | 2/8/2022       | عرض          | 36,296,400    | 151,235                   | 240                | 1        |
| قرية سدر | فيلا       | 2/8/2022       | عرض          | 33,750,000    | 150,000                   | 225                | 2        |

| الموقع       | نوع العقار | تاريخ المقارنة | نوع المقارنة | القيمة (ريال) | سعر المتر (ريال/متر مربع) | المساحة (متر مربع) | المقارنة |
|--------------|------------|----------------|--------------|---------------|---------------------------|--------------------|----------|
| قرية اشبيلية | شقة        | 2/8/2021       | عرض          | 9,000,000     | 75,000                    | 120                | 3        |
| مجمع مارفيلا | شقة        | 2/8/2022       | عرض          | 16,610,000    | 110,000                   | 151                | 4        |



## التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

### تقدير الإيرادات

تقدير القيمة الإيجارية السنوية (للفلل)

تقدير القيمة الإيجارية السنوية (للسقق - 3 غرف)

| مقارنة 2            | مقارنة 1         | البند                                  |                  |  |
|---------------------|------------------|--|------------------|--|
| 100,000             | 75,000           | سعر المتر (ريال/متر مربع)              |                  |  |
| 0.0%                | 0.0%             | حالة السوق                             |                  |  |
| <b>100,000</b>      | <b>75,000</b>    | قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق |                  |  |
| التسويات للمقارنة 2 | معلومات مقارنة 2 | التسويات للمقارنة 1                    | معلومات مقارنة 1 | البند                                    |
| -15.0%              | 151.0            | -2.5%                                  | 120.0            | المساحة (متر مربع)                       |
| 0.0%                | 3.0              | 5.0%                                   | 2.0              | غرف                                      |
| 0.0%                | سهلة             | 0.0%                                   | سهلة             | سهولة الوصول                             |
| 0.0%                | قريبة            | 0.0%                                   | قريبة            | القرب من المدخل الرئيسي                  |
| -10.0%              | قريبة            | 0.0%                                   | قريبة            | القرب من المرافق                         |
| 0.0%                | مجمع مارفيلا     | 0.0%                                   | قرية اشبيلية     | الموقع                                   |
| 0.0%                | شقة              | 0.0%                                   | شقة              | نوع العقار                               |
| 0.0%                | جيدة             | 0.0%                                   | جيدة             | جودة الخدمات                             |
| -25.0%              |                  | 2.5%                                   |                  | إجمالي التسويات (%)                      |
| <b>75,000.0</b>     |                  | <b>76,875.0</b>                        |                  | القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)      |
| 50.0%               |                  | 50.0%                                  |                  | الترجيح                                  |
|                     |                  | <b>75,937.5</b>                        |                  | <b>سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)</b> |

| مقارنة 2            | مقارنة 1         | البند                                  |                  |  |
|---------------------|------------------|--|------------------|--|
| 150,000             | 151,235          | سعر المتر (ريال/متر مربع)              |                  |  |
| 0.0%                | 0.0%             | حالة السوق                             |                  |  |
| <b>150,000</b>      | <b>151,235</b>   | قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق |                  |  |
| التسويات للمقارنة 2 | معلومات مقارنة 2 | التسويات للمقارنة 1                    | معلومات مقارنة 1 | البند                                    |
| 0.0%                | 225.0            | 0.0%                                   | 240.0            | المساحة (متر مربع)                       |
| 0.0%                | 3.0              | 0.0%                                   | 3.0              | غرف                                      |
| 0.0%                | سهلة             | 0.0%                                   | سهلة             | سهولة الوصول                             |
| 0.0%                | قريبة            | 0.0%                                   | قريبة            | القرب من المدخل الرئيسي                  |
| -5.0%               | قريبة            | -5.0%                                  | قريبة            | القرب من المرافق                         |
| -2.5%               | الخليج           | -5.0%                                  | غرناطة           | الموقع                                   |
| 0.0%                | فيلا             | 0.0%                                   | فيلا             | نوع العقار                               |
| 0.0%                | جيدة             | 0.0%                                   | جيدة             | جودة الخدمات                             |
| -7.5%               |                  | -10.0%                                 |                  | إجمالي التسويات (%)                      |
| <b>138,750.0</b>    |                  | <b>136,111.5</b>                       |                  | القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)      |
| 50.0%               |                  | 50.0%                                  |                  | الترجيح                                  |
|                     |                  | <b>137,430.8</b>                       |                  | <b>سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)</b> |

### ملخص تقدير الإيرادات

بعد عمل التسويات في مصفوفة القيمة للإستخدامات، تم التوصل الى سعر أساس لكل إستخدام. يلخص الجدول التالي سعر الأساس للإستخدامات الذي تم تطبيقه في عملية حساب العوائد:

| سعر التأجير السنوي | عدد الوحدات | نموذج البناء |
|--------------------|-------------|--------------|
| 137,430.8          | 125.0       | فلل          |
| 75,937.5           | 38.0        | شقق نموذج 1  |
| 65,625.0           | 38.0        | شقق نموذج 2  |

## التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

### تقدير الإيرادات

#### تقدير القيمة الإيجارية السنوية (للشقق - غرفة واحدة)

| مقارنة 2              |                    | مقارنة 1              |                    | البند                                    |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|--|
| 100,000               | 75,000             | 100,000               | 75,000             | سعر المتر (ريال/متر مربع)                |
| 0.0%                  | 0.0%               |                       |                    | حالة السوق                               |
|                       |                    |                       |                    | قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق   |
| التسويات 2 للمقارنة 2 | معلومات 2 مقارنة 2 | التسويات 1 للمقارنة 1 | معلومات 1 مقارنة 1 | البند                                    |
| -15.0%                | 151.0              | -10.0%                | 120.0              | المساحة (متر مربع)                       |
| -7.5%                 | 3.0                | -5.0%                 | 2.0                | غرف                                      |
| 0.0%                  | سهلة               | 0.0%                  | سهلة               | سهولة الوصول                             |
| 0.0%                  | قرية               | 0.0%                  | قرية               | القرب من المدخل الرئيسي                  |
| -10.0%                | قرية               | 0.0%                  | قرية               | القرب من المرافق                         |
| 0.0%                  | مجمع مارفيلا       | 0.0%                  | قرية اشبيلية       | الموقع                                   |
| 0.0%                  | شقة                | 0.0%                  | شقة                | نوع العقار                               |
| 0.0%                  | جيدة               | 0.0%                  | جيدة               | جودة الخدمات                             |
| -32.5%                |                    | -15.0%                |                    | إجمالي التسويات (%)                      |
| <b>67,500.0</b>       |                    | <b>63,750.0</b>       |                    | القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)      |
| 50.0%                 |                    | 50.0%                 |                    | الترجيح                                  |
|                       |                    | <b>65,625.0</b>       |                    | <b>سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)</b> |

## الإفتراسات 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 ( 7.5% - 8.75% )، وتم تطبيق نسبة عائد 8.5% في عملية التقييم. وذلك للظروف التأجير والسوق الحالية وأثر جانحة كورونا.

### 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                          | 3.0        |
| علاوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه | 0.70       |
| <b>معدل الخصم</b>                         | <b>10%</b> |

### الإيرادات

يوضح الجدول التالي الإيرادات المتوقعة من تأجير الوحدات السكنية، المستخلصة من السوق.

| نموذج البناء | عدد الوحدات  | سعر التأجير السنوي | الدخل من الوحدات (ريال) |
|--------------|--------------|--------------------|-------------------------|
| فلل          | 125.0        | 137,430.8          | 17,178,843.8            |
| شقق نموذج 1  | 38.0         | 75,937.5           | 2,885,625.0             |
| شقق نموذج 2  | 38.0         | 65,625.0           | 2,493,750.0             |
|              | <b>201.0</b> |                    | <b>22,558,218.8</b>     |

### المساحات التأجيرية

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

| البند           | عدد الغرف | الوحدات    |
|-----------------|-----------|------------|
| فلل V           | 3         | 49         |
| فلل D           | 3         | 24         |
| شقق D           | 1.2       | 76         |
| فلل S           | 3         | 52         |
| <b>الإجمالي</b> |           | <b>201</b> |

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

| 5           | 4          | 3          | 2          | 1           | السنوات                             |
|-------------|------------|------------|------------|-------------|-------------------------------------|
|             |            |            |            |             | التدفقات النقدية - حسب السوق        |
| 100.0%      | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%      | نسبة الإثغال السنوية (%)            |
| 22,558,219  | 22,558,219 | 22,558,219 | 22,558,219 | 22,558,219  | مجمل الدخل المتوقع - GPI (ريال)     |
| 5.0%        | 5.0%       | 5.0%       | 10.0%      | 30.0%       | تكاليف الائتمان والشواغر (%)        |
| 1,127,911   | 1,127,911  | 1,127,911  | 2,255,822  | 6,767,466   | تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)     |
| 21,430,308  | 21,430,308 | 21,430,308 | 20,302,397 | 15,790,753  | إجمالي الدخل المتوقع (ريال)         |
| 25,577,072  | 24,655,569 | 23,734,066 | 21,611,901 | 16,130,254  | مجمل الدخل الفعلي - GEI (ريال)      |
| 20.0%       | 20.0%      | 20.0%      | 20.0%      | 20.0%       | نسبة مصاريف التشغيل (%)             |
| 5,115,414   | 4,931,114  | 4,746,813  | 4,322,380  | 3,226,051   | المصاريف التشغيلية - OE (ريال)      |
| 20,461,658  | 19,724,455 | 18,987,253 | 17,289,521 | 12,904,203  | صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)    |
| 240,725,387 |            |            |            |             | التخارج                             |
| 0.65        | 0.72       | 0.79       | 0.87       | 0.95        | معامل القيمة الحالية                |
| 170,092,259 | 14,129,625 | 14,961,682 | 14,986,283 | 12,303,675  | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) |
|             |            |            |            | 226,473,524 | قيمة العقار (ريال)                  |
|             |            |            |            | 226,470,000 | قيمة العقار (ريال) (مقربة)          |
|             |            |            |            | 3,849       | سعر المتر (ريال/م <sup>2</sup> )    |

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:

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل بتاريخ 2022/02/10 هي: **226,470,000 SR** (فقط مائتان وستة وعشرون مليون وأربعمئة وسبعون ألف ريال سعودي)

| ختم الشركة  |  | معتمد التقييم   |   | المشاركون في إعداد التقرير |               |           |             |
|---|--|---|---|----------------------------|---------------|-----------|-------------|
|  <p>رقم الترخيص 744/18/323<br/>سجل تجاري 1010469884</p> |  | علاء الثقفي   | هشام العقيل   | الإسم                      | أحمد دويك     | محمد سامي | الإسم       |
|   |  | زميل  | أساسي مؤقت  | فئة العضوية                | منتسب         | -         | فئة العضوية |
|   |  | 1210000027  | 1210000185  | رقم العضوية                | 1220002609    | -         | رقم العضوية |
|   |  |  |  | التوقيع                    | إعداد التقرير | معين      | الدور       |

# 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](http://www.ValueExperts.net)

## شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

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







7 Experts  
**VALUE**<sup>®</sup>  
للتقييم العقاري

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

V220025

تقرير تقييم

## تقييم مجمع مدينة كسب بحى إشبيليا، الرياض

العميل / شركة كسب المالية

13 فبراير 2022

كسب المالية  
KASB Capital | كسب



أبعاد  
للتقييم العقاري



أبجد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة كسب المالية

المحترمين.

نسخة الإصدار

| المعلومات | الوصف         |
|-----------|---------------|
| V220025   | الرقم المرجعي |
| نهائي     | حالة التقرير  |

الموضوع: تقييم مجمع مدينة كسب بحي إشبيليا، الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

34

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

22

- التقييم بأسلوب التكلفة
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص التقييم

## معلومات الملكية

20

- معلومات الملكية

## دراسات الموقع

11

- النقل العام
- المشاريع التطويرية لمدينة الرياض
- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار

## الإفصاح

9

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

## شروط التقييم

7

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة





أبعاد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة مجمع سكني يقع بحي اشبيليا شرق مدينة الرياض.
- تبلغ مساحة الأرض 58,833.97 متر مربع. وتبلغ إجمالي مساحة المباني 45,714 متر مربع.
- يتكون المجمع من 2022 وحدة سكنية و3 مباني خدمات ومرافق.
- يبعد العقار عن مطار الملك خالد الدولي حوالي 33 كم. ويبعد عن جامعة الأميرة نورة حوالي 20 كم.
- يقع العقار بالقرب من تقاطع طريق الشيخ جابر الحمد الصباح مع طريق الملك عبدالله. تتميز المنطقة بالطابع السكني. وبسهولة الوصول.
- تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، وتعتبر واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربع.

#### معلومات العقار

| العناصر                  | المعلومات  |
|--------------------------|--|
| الحي                     | اشبيليا  |
| الإستخدام                | سكني   |
| الملكية                  | ملكية مطلقة                                      |
| رقم الصك                 | 410123030172                                     |
| مساحة الأرض (متر مربع)   | 58,833.97  |
| مساحة المباني (متر مربع) | 45,714   |
| المالك                   | الشركة العقارية المطورة للتملك والإدارة المحدودة |

#### ملخص التقييم

| العناصر                            | المعلومات                               |
|------------------------------------|---|
| الغرض من التقييم                   | غرض تقييم وحدات صندوق مدينة كسب العقاري |
| تاريخ التعميد                      | 07 فبراير 2022                          |
| تاريخ المعاينة                     | 08 فبراير 2022                          |
| تاريخ التقييم                      | 10 فبراير 2022                          |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                          |
| أساليب التقييم                     | أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل             |
| العملة                             | ريال سعودي                              |
| القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل | 236,100,000 ريال سعودي                  |



## أبعاد للتقييم العقاري

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

## المخلص التنفيذي

### الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة كسب المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم وحدات صندوق مدينة كسب العقاري.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

## شروط التقييم



## القدرة على التقييم

- تملك شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

## موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار تقييم مجمع مدينة كسب، حي إشبيليا، الرياض.

## المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 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 والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

## أسلوب التقييم

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب التكلفة وأسلوب الدخل.

## أساس التقييم

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:  
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث ينصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

## تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 10 فبراير 2022.

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 08 فبراير 2022.

## حدود المعاينة

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

## مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخزجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- صك الملكية.
  - الكروكي التنظيمي.
  - رخصة البناء.
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

## الإفصاح





### التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والافتراضات التي تم الاعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبنى عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، للغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### 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 وكتماها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الافتراضات والافتراضات 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 معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- سيتم تقييم العقار بافتراض إكمال أعمال الصيانة والتجهيزات للمباني.
- تم التقييم بافتراض عدم وجود أي عقود تأجير رئيسية على العقار قيد التقييم.

## دراسات الموقع

- النقل العام
- المشاريع التطويرية لمدينة الرياض
- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

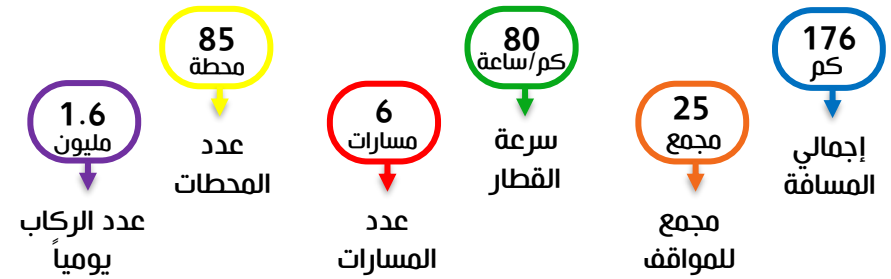


### النقل العام - مترو الرياض

#### خريطة مسار مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام مواصلات 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.



#### أطوال خطوط مترو الرياض

| المسار                    | طول المسار (كم) |
|---------------------------|-----------------|
| المسار الأول (الأزرق)     | 38.0            |
| المسار الثاني (الأحمر)    | 25.3            |
| المسار الثالث (البرتقالي) | 40.7            |
| المسار الرابع (الأصفر)    | 29.6            |
| المسار الخامس (الأخضر)    | 12.9            |
| المسار السادس (البنفسجي)  | 29.5            |



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض



تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تنظيم  
وزارة التجارة



بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض. بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



### مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار الرياضي  
Sports Boulevard



بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

الرياض الخضراء  
GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة. في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان  
King Salman Park

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً. وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يساهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة



حدود مدينة الرياض

حدود منطقة الأراضي البيضاء

مطار الملك  
خالد الدولي

موقع العقار

طريق الدمام

طريق خريص

طريق الملك فهد

طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الشرقي

الطريق الدائري الجنوبي

طريق مكة المكرمة

يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصفات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار قيد التقييم يبعد عن مطار الملك خالد الدولي حوالي 33 كم، ويبعد عن جامعة الأميرة نورة حوالى 20 كم. في حي إشبيليا بمدينة الرياض.

تقع منطقة العقار قيد التقييم داخل نطاق الأراضي البيضاء.





#### خريطة توضح موقع العقار:



#### الموقع:

- يقع العقار شرق مدينة الرياض بحي اشبيليا في منقطة ذات كثافة سكانية متوسطة وذات دخل متوسط.
- يقع العقار على شارع قلعة الفسطاط ويمكن الوصول إلى العقار عن طريقه، ويبعد مسار مترو الرياض (الأحمر) حوالي 1.4 كم.

#### نظام البناء للعقار قيد التقييم:

| الوصف           | البيان       |
|-----------------|--------------|
| الإستخدام       | سكني (فلل)   |
| نسبة البناء (%) | 60%          |
| عدد الطوابق     | طابقين وملحق |

#### وصف العقار:

- العقار قيد التقييم عبارة عن مجمع سكني (كمباوند)، مكون من 202 وحدة سكنية و عدد 3 مباني خدمات ومرافق.
- تبلغ مساحة الأرض 58,833.97 متر مربع وتبلغ إجمالي مساحة المباني 45,714 متر مربع.
- المجمع السكني مشطب بشكل كامل ويحتوي على مباني مرافق عامة وعدد مسبحين وحدائق.
- الوحدات السكنية مقسمة الى ثلاث أنواع (غرفة، غرفتين وثلاث غرف).
- عمر العقار 5 سنوات ونصف (على أعمال الإنشاءات).



### المخطط الرئيسي للمجمع السكني



### الجدول التالي يوضح تفاصيل الوحدات السكنية :

| عدد الوحدات | مساحات البناء (متر مربع) | عدد الغرف | النموذج | التسلسل |
|-------------|--------------------------|-----------|---------|---------|
| 52          | 246                      | 3         | فلل S   | 1       |
| 49          | 250                      | 3         | فلل V   | 2       |
| 23          | 251                      | 3         | فلل D   | 3       |
| 39          | 100                      | 1         | شقق Da  | 4       |
| 39          | 150                      | 2         | شقق Db  | 5       |
| 202         |                          |           | المجموع |         |

### محتويات المجمع السكني

- 1 عدد 124 وحدة ذات ثلاث غرف بإجمالي مساحة مباني 246 متر مربع للوحدة.
  - 2 كما يحتوي على عدد 39 وحدة ذات غرفتين بإجمالي مساحة 150 متر مربع للوحدة.
  - 3 كما يحتوي على عدد 39 وحدة ذات غرفة واحدة بإجمالي مساحة 100 متر مربع للوحدة.
- يحتوي المجمع السكني على عدد 3 مساح بخدماتها وحدائقها.
  - يحتوي المجمع السكني على عدد مبنيين للأنشطة الرياضية وقاعات الإحتفالات وملاعب التنس والسكواتش.
  - كما يحتوي على مبنى خاص بالنادي الصحي ونادي المطالعة ومقهى.
  - يحتوي المجمع السكني على مبنى الإدارة والاستقبال.
  - المجمع السكني مشطب بشكل كامل والوحدات السكنية مفروشة وتحتوي على الأجهزة الإلكترونية والتكييف المركزي.
  - يوجد للمجمع السكني بوابة دخول بحراسات أمنية.

### مسقط أفقي لنموذج 1 مسقط أفقي لنموذج 2 مسقط أفقي لنموذج 3





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار







أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار







• معلومات الملكية

معلومات الملكية



لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

### ملكية العقار

| الوصف                    | التفاصيل   |
|--------------------------|--|
| المالك                   | الشركة العقارية المطورة للمليك والإدارة المحدودة       |
| اسم العقار المراد تقييمه | مجمع مدينة كسب السكني                                  |
| رقم القطعة               | 1/2/1/1/ج/4  |
| رقم المخطط التنظيمي      | -  |
| المنطقة (عنوان العقار)   | إشبيليا  |
| اسم الشارع               | طريق الملك فهد   |
| إحداثيات الموقع          | 24° 45.468'N 46° 39.053'E                              |
| المدينة                  | الرياض   |
| معلومات الملكية          | ملكية مطلقة  |
| معلومات صك الملكية       | رقم الصك: 410123030172<br>تاريخ الاصدار: 1438/04/19 هـ |

### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

| طول الضلع | اسم الشارع   | نوع الشارع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-----------|--------------|------------|------------------|---------------|
| 271.13    | قلعة الفسطاط | تجاري      | 36               | 1 شمالي       |
| 271.13    | -            | داخلي      | 20               | 2 جنوبي       |
| 216.9     | -            | داخلي      | 15               | 3 شرقي        |
| 217       | -            | جار        | -                | 4 غربي        |

مصادر المعلومات صك الملكية.

- التقييم بأسلوب التكلفة
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص التقييم

## التقييم



## التقييم بأسلوب التكلفة



## التقييم بأسلوب التكلفة - منهجية التقييم

## أسلوب 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.
- ويُقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.



قيمة الأرض



قيمة تكلفة إستبدال المباني



قيمة العقار بطريقة التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة

معدل تضخم

- تم تطبيق معدل تضخم قدره 2.5% / مصاريف الصيانة والتشغيل
- من خلال مقارنات مشابهه تم تطبيق نسبة 20% كمصاريف تشغيل وصيانة.

حساب قيمة الأرض

| 5           | 4          | 3          | 2           | 1           | السنوات                             |
|-------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------------------------------|
| 100.0%      | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%      | 100.0%      | نسبة الإشغال السنوية (%)            |
| 25,496,663  | 24,930,070 | 24,363,478 | 23,796,885  | 23,230,293  | مجمّل الدخل المتوقع - GPI (ريال)    |
| 25.0%       | 25.0%      | 50.0%      | 100.0%      | 100.0%      | تكاليف الائتمان والشواغر (%)        |
| 6,374,166   | 6,232,518  | 12,181,739 | 23,796,885  | 23,230,293  | تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)     |
| 19,122,497  | 18,697,553 | 12,181,739 | 0           | 0           | الدخل الفعلي - GEI (ريال)           |
| 0.0%        | 0.0%       | 0.0%       | 40.0%       | 60.0%       | نسبة التكاليف الرأسمالية (%)        |
| 0           | 0          | 0          | 32,501,880  | 48,752,820  | التكاليف الرأسمالية (ريال)          |
| 20.0%       | 20.0%      | 20.0%      | 20.0%       | 20.0%       | نسبة مصاريف التشغيل (%)             |
| 3,824,499   | 3,739,511  | 2,436,348  | 0           | 0           | المصاريف التشغيلية - OE (ريال)      |
| 15,297,998  | 14,958,042 | 9,745,391  | -32,501,880 | -48,752,820 | صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)    |
| 174,834,257 |            |            |             |             | التخارج                             |
| 183,811,325 | 9,765,054  | 7,077,815  | -26,260,830 | -43,822,760 | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال) |
|             |            |            | 130,600,000 |             | قيمة العقار (ريال) (بعد التقريب)    |
|             |            |            | 2,220       |             | سعر المتر (ريال/م <sup>2</sup> )    |

أولاً: حساب قيمة الأرض

- تم الإعتماد على مكونات وخصائص المشروع و الإيرادات حسب افتراضات الدخل المذكورة في التقييم بأسلوب الدخل ، وسيتم افتراض تكاليف البناء على الوضع الراهن للوصول لقيمة الأرض.

تقدير الإيرادات

- تم عمل تحليل لأسعار التأجير الأمثلة المشابه للعقار والمكاتب في الإعتبار نوعية التشطيب وجودة ومواصفات البناء والخدمات ومرافق العقار قيد التقييم وقد تم تقدير الدخل كما هو موضح في الجدول أدناه:

| نموذج الفلل        | سعر التأجير السنوي (حسب السوق (ريال) | عدد الوحدات | الدخل من الوحدات (حسب السوق (ريال) |
|--------------------|--------------------------------------|-------------|------------------------------------|
| الدخل من النموذج 1 | 72,300                               | 39          | 2,819,700                          |
| الدخل من نموذج 2   | 90,400                               | 39          | 3,525,600                          |
| الدخل من نموذج 3   | 131,600                              | 124         | 16,318,400                         |
| الإجمالي           |                                      |             | 22,663,700                         |

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 8.75% / معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.25%.



## التقييم بأسلوب التكلفة

### تقدير التكاليف

• بناء على مساحات المباني والمحاسبة من رخص البناء، تم احتساب تكاليف البناء كما يلي:

| إجمالي التكاليف (ريال) | تكلفة التطوير (ريال/متر المربع) | إجمالي المساحة المبنية (متر مربع) | الوصف                        |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 66,933,900             | 1,650                           | 40,566                            | الوحدات السكنية              |
| 480,150                | 1,650                           | 291                               | مبنى الإدارة                 |
| 973,500                | 1,650                           | 590                               | مباني متفرقة (8 مباني) وغرفة |
| 2,339,700              | 1,650                           | 1,418                             | المبنى الترفيهي              |
| 2,437,200              | 1,800                           | 1,354                             | مباني المنطقة الرياضية       |
| 6,233,250              | 150                             | 41,555                            | الموقع العام                 |
| 1,416,000              | 1,200                           | 1,180                             | أسوار                        |
| 441,000                | 1,400                           | 315                               | مساح                         |
| 81,254,700             |                                 |                                   | الإجمالي                     |

### تقدير قيمة العقار:

| القيمة      | الوصف   |
|-------------|---|
| 50          | العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)                      |
| 5.5         | عمر العقار (سنة)                                  |
| 9%          | نسبة التقادم (%)                                  |
| 81,254,700  | تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال)               |
| 73,900,000  | تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)               |
| 130,600,000 | قيمة الأرض (ريال)                                 |
| 204,500,000 | إجمالي القيمة بطريقة التكلفة (أرض + مباني) (ريال) |

### ثانياً: تقدير تكلفة المباني

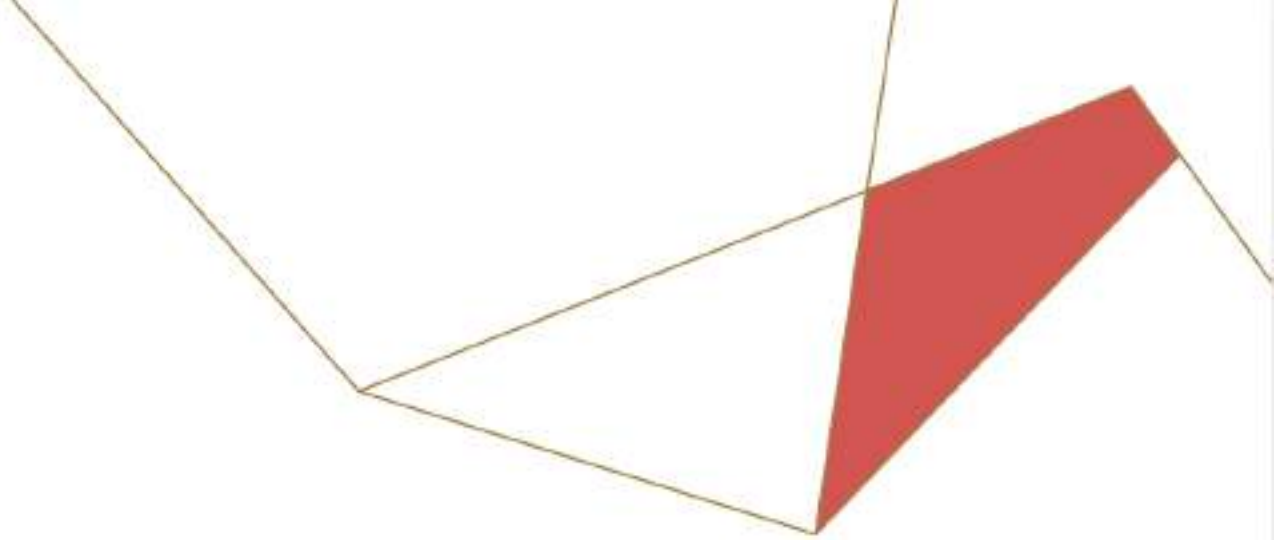
- بناء على المعطيات المتوفرة، فقد تم احتساب إجمالي مساحة المباني بـ 45,714 متر مربع. تم عمل خصم التقادم بنسبة 9% وذلك لمرور فترة خمس سنوات ونصف على أعمال الإنشاءات.
- تؤكد شركة ابعاد للتقييم العقاري بأنها شركة غير متخصصة في مجال المسح والرفع المساحي وتحتفظ بالحق في مراجعة و/أو تعديل تقييمها إذا ثبت تكاليف البناء بخلاف ما هو موضح.

### تفاصيل المبني

من خلال الزيارة الميدانية وحسب معلومات العميل، فقد تم حساب تفاصيل المبني على النحو التالي:

| الوصف                                | إجمالي المساحة المبنية (متر مربع) |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| الوحدات السكنية                      | 40,566                            |
| مبنى الإدارة                         | 291                               |
| مباني متفرقة (8 مباني) + غرفة الحارس | 590                               |
| المبنى الترفيهي                      | 1,418                             |
| مباني المنطقة الرياضية               | 1,354                             |
| أسوار                                | 1,180                             |
| مساح                                 | 315                               |
| الإجمالي                             | 45,714                            |

| الوصف                | إجمالي المساحة المبنية (متر مربع) |
|----------------------|-----------------------------------|
| إجمالي مساحة المباني | 45,714                            |
| الموقع العام         | 41,555                            |
| الإجمالي             | 87,269                            |

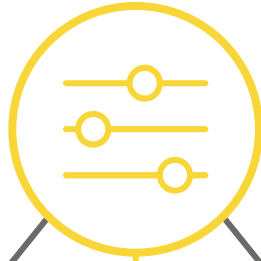


## التقييم بأسلوب الدخل (طريقة خصم التدفقات النقدية)



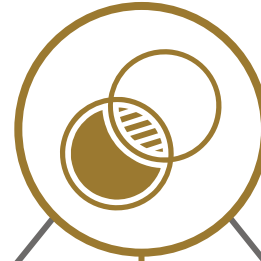
### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على سوق العقارات بشكل عام ، مثل معدلات التضخم ، والسيولة ، وأسعار الفائدة ، وتكاليف التمويل ، والضرائب ، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية ، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه العوامل على السوق العقاري.



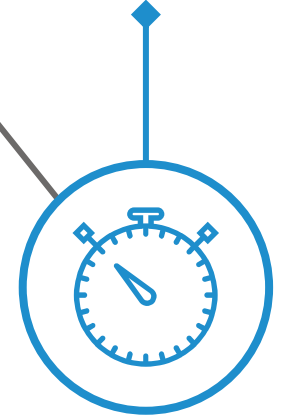
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر نقص أو قيود العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار. حيث يعطي وجود عقود طويلة الأجل الاستقرار للدخل وبالتالي القيمة. بينما يؤدي عدم وجود مثل هذه العقود إلى تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل ، وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



### مخاطر المنافسة

يؤدي العرض الكبير للسلع العقارية إلى المنافسة في الأسعار المعروضة على المستهلك. نجد هذا واضحاً في سوق العقارات. زيادة الوحدات في السوق والمنافسين الجدد ستؤدي إلى انخفاض الأسعار ، وبالتالي انخفاض في سعر العقار.

### مخاطر ضمان الإيرادات

نظراً لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





## أبعاد للتقييم العقاري

يقع مجمع إشبيلية السكني في شرق مدينة الرياض بحي اشبيلية ويضم عدد 585 وحدة سكنية مجهزه بالكامل. كما يضم المجمع نطاقاً واسعاً من المرافق والخدمات والتجهيزات راقية المستوى. كالأندية الرياضية، المسابح، مركز رعاية للأطفال، عيادة طبية، مركز تموينات، مكتبة، مطاعم ومقاهي. يصنف المجمع بتصنيف 5 نجوم ويتكون من فلل وشقق سكنية متنوعة، ويحتوي المجمع على فندق فاخر (SEVILLA) حيث يوفر خدمات الإفطار وخدمات الواي فاي المجانية. الأسعار المذكورة تشمل جميع الخدمات الذي يقدمها هذا المجمع السكني الراقي.



# التقييم بأسلوب الدخل

## الأمثلة المشابهة

### مجمع إشبيلية السكني

| الموقع                         | الوحدات السكنية | عدد الطوابق    | مساحة الأرض                    |
|--------------------------------|-----------------|----------------|--------------------------------|
| حي إشبيلية                     | 585 وحدة        | متنوعة         | 323,000 م <sup>2</sup> تقريباً |
| مساحة المباني                  | عدد المواقف     | عمر المجمع     | بُعدُه عن العقار               |
| 270,000 م <sup>2</sup> تقريباً | مواقف لكل وحدة  | أكثر من 20 سنة | 1 كيلو متر                     |

### أسعار التأجير وتفصيل الوحدات

| متوسط سعر التأجير (ريال) | الأثاث | عدد الغرف      |
|--------------------------|--------|----------------|
| 100,000                  | مؤثث   | غرفة نوم واحدة |
| 115,000                  | مؤثث   | غرفتين نوم     |
| 150,000                  | مؤثث   | ثلاث غرف نوم   |
| 190,000                  | مؤثث   | أربع غرف نوم   |





## أبعاد للتقييم العقاري

يقع مجمع سدرة السكني في شرق مدينة الرياض بحي الخليج ويضم أكثر من 235 وحدة سكنية مجهزه بأثاث جزئي. كما يضم المجمع نطاقاً واسعاً من المرافق والخدمات، كالأندية الرياضية، المساح، مطاعم ومقاهي، ورشة صيانة سيارات وقطع غيار، أنظمة مكافحة الحرائق، سيارات نقل مخصصة للسكان (نقل للمدارس والمطار وجولات داخل وخارج مدينة الرياض) ومركز رعاية للأطفال، وعلاوة على ذلك، بعض الوحدات مخصصة فقط للعزاب وتتكون من طابق واحد مطلة على حدائق. ويقدم خدمات متكاملة ومنها الأمن وإدارة المرافق على مدار اليوم. الأسعار المذكورة تشمل جميع الخدمات الذي يقدمها هذا المجمع السكني.



# التقييم بأسلوب الدخل

## الأمثلة المشابهة

### مجمع سدرة السكني

| الموقع                           | الوحدات السكنية  | عدد الطوابق    | مساحة الأرض                    |
|----------------------------------|------------------|----------------|--------------------------------|
| حي الخليج                        | أكثر من 235 وحدة | متنوعة         | 225,000 م <sup>2</sup> تقريباً |
| مساحة المباني                    | عدد المواقف      | عمر المجمع     | بُعده عن العقار                |
| 2 160,000 م <sup>2</sup> تقريباً | مواقف لكل وحدة   | أكثر من 20 سنة | 5.5 كيلو متر                   |

### أسعار التأجير وتفصيل الوحدات

| متوسط سعر التأجير (ريال) | الآثاث | عدد الغرف      |
|--------------------------|--------|----------------|
| 90,000                   | مؤثث   | غرفة نوم واحدة |
| 113,400                  | مؤثث   | غرفتين نوم     |
| 127,700                  | مؤثث   | ثلاث غرف نوم   |
| 139,000                  | مؤثث   | أربع غرف نوم   |
| 165,000                  | مؤثث   | خمس غرف نوم    |



أبعاد  
للتقييم العقاري

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 8.75%

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.25%.

معدل تضخم

- تم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50%

مصاريف الصيانة والتشغيل

- من خلال مقارنات مشابهه تم تطبيق نسبة 20% كمصاريف صيانة وتشغيل.

## التقييم بأسلوب الدخل

### منهجية التقييم

أسلوب الدخل ( خصم التدفقات النقدية )

- يقدم أسلوب الدخل مؤشر على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول الى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما اننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الارقام.

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:  
تقدير الإيرادات

- تم عمل تحليل لأسعار التأجير الأمثلة المشابه للعقار والمكاتب في الإعتبار نوعية التشطيب وجودة ومواصفات البناء والخدمات ومرافق العقار قيد التقييم وقد تم تقدير الدخل كما هو موضح في الجدول أدناه

| نموذج الفلل        | سعر التأجير السنوي<br>(حسب السوق (ريال) | عدد الوحدات | الدخل من الوحدات<br>(حسب السوق (ريال) |
|--------------------|---|-------------|---------------------------------------|
| الدخل من النموذج 1 | 72,300                                  | 39          | 2,819,700                             |
| الدخل من نموذج 2   | 90,400                                  | 39          | 3,525,600                             |
| الدخل من نموذج 3   | 119,900                                 | 124         | 14,867,600                            |
| الإجمالي           |   |             | 21,212,900                            |



## أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم:

| 5           | 4          | 3          | 2          | 1           | السنوات                                    |
|-------------|------------|------------|------------|-------------|--|
| 100.0%      | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%      | نسبة الإشغال السنوية (%)                   |
| 23,864,513  | 23,334,190 | 22,803,868 | 22,273,545 | 21,743,223  | مجمّل الدخل المتوقع مع التضخم – GPI (ريال) |
| 15.0%       | 15.0%      | 15.0%      | 15.0%      | 15.0%       | تكاليف الائتمان والشواغر (%)               |
| 3,579,677   | 3,500,129  | 3,420,580  | 3,341,032  | 3,261,483   | تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)            |
| 20,284,836  | 19,834,062 | 19,383,287 | 18,932,513 | 18,481,739  | الدخل الفعلي – GEI (ريال)                  |
| 22.0%       | 22.0%      | 22.0%      | 22.0%      | 22.0%       | نسبة مصاريف التشغيل (%)                    |
| 4,462,664   | 4,363,494  | 4,264,323  | 4,165,153  | 4,065,983   | المصاريف التشغيلية – OE (ريال)             |
| 15,822,172  | 15,470,568 | 15,118,964 | 14,767,360 | 14,415,757  | صافي الدخل التشغيلي – NOI (ريال)           |
| 180,824,820 |            |            |            |             | التخارج                                    |
| 190,109,480 | 10,099,647 | 10,980,497 | 11,931,714 | 12,957,983  | القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)        |
|             |            |            |            | 236,100,000 | قيمة العقار (ريال) (بعد التقريب)           |

## ملخص التقييم



أبعاد  
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي

عضوية رقم: 1210000219

زميل

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 10 فبراير 2022 هي :  
• 236,100,000 ريال سعودي (فقط مائتان وستة وثلاثون مليوناً ومائة ألف ريال سعودي)

م. عمار محمد قطب

عضوية رقم: 1210000392

زميل

ختم الشركة

س. ت: 4030297686

تسجيل شركة مهنية:

18 / 323 / 781



## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار





## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### 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

- تسهيل 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 أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأساس 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.



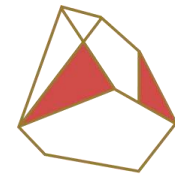
مستندات العقار











**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة.  
شارع محمد إبراهيم مسعود ، حي السلامة  
فندق الزاهد ، الطابق الخامس ، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
فندق الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)